58同城 | 安居客

不同寻常的2020

2020年楼市总结

VISIT…

LANZAROTE Caliente.com

目 录

PART A 经济环境

PART B 政策背景

PART C 新房市场

PART D 二手房市场

PART E 海外地产

PART F 商业地产

PART G 购房者心声

PART H 未来展望

ANJUKE

PART A

经济环境



经济目标：“六稳”“六保”成为2020关键词

	GDP增速目标	新增就业目标	城镇登记失业率	CPI增速目标
2020年	**未设置**	**900万**	**5.5%**	**3.5%**
2019年	6-6.5%	1100万	4.5%	3.0%
2018年	6.5%	1100万	4.5%	3.0%
2017年	6.5%	1100万	4.5%	3.0%
2016年	6.5-7%	1000万	4.5%	3.0%
2015年	7.0%	1000万	4.5%	3.0%

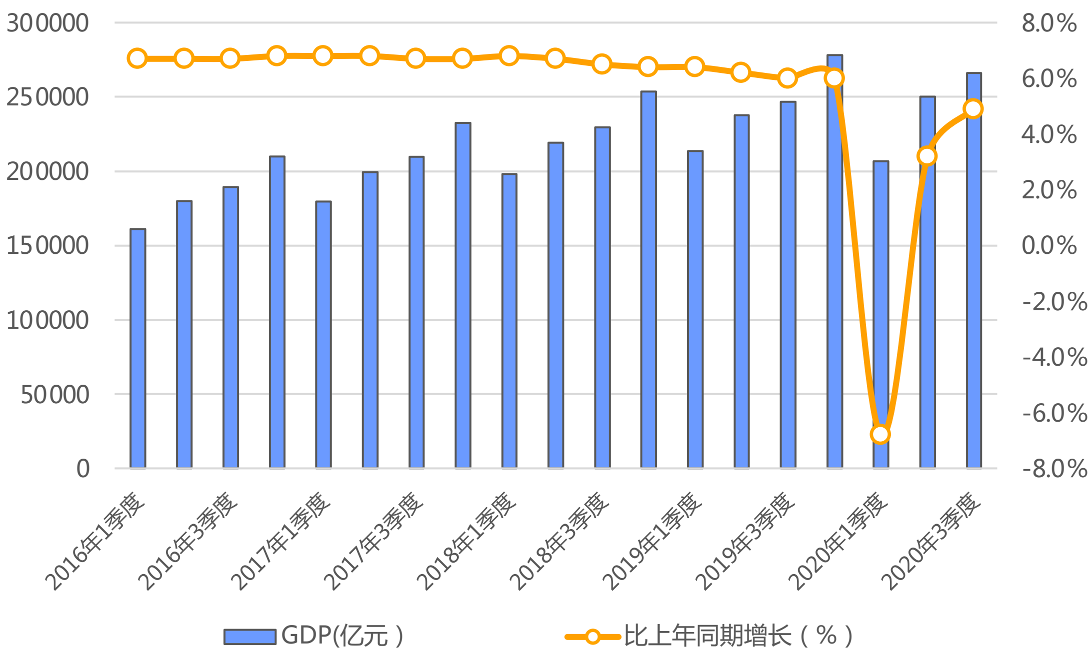
- 受疫情影响，2020年两会并未设置全年经济增速目标，而是优先稳就业保民生，引导各方面集中精力抓好“六稳”“六保”，坚决打赢脱贫攻坚战， 努力实现全面建成小康社会目标任务。

数据来源：58安居客房产研究院综合整理

经济表现：经济运行稳步回升 GDP同比增速上涨

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

国内GDP及同比（亿元）

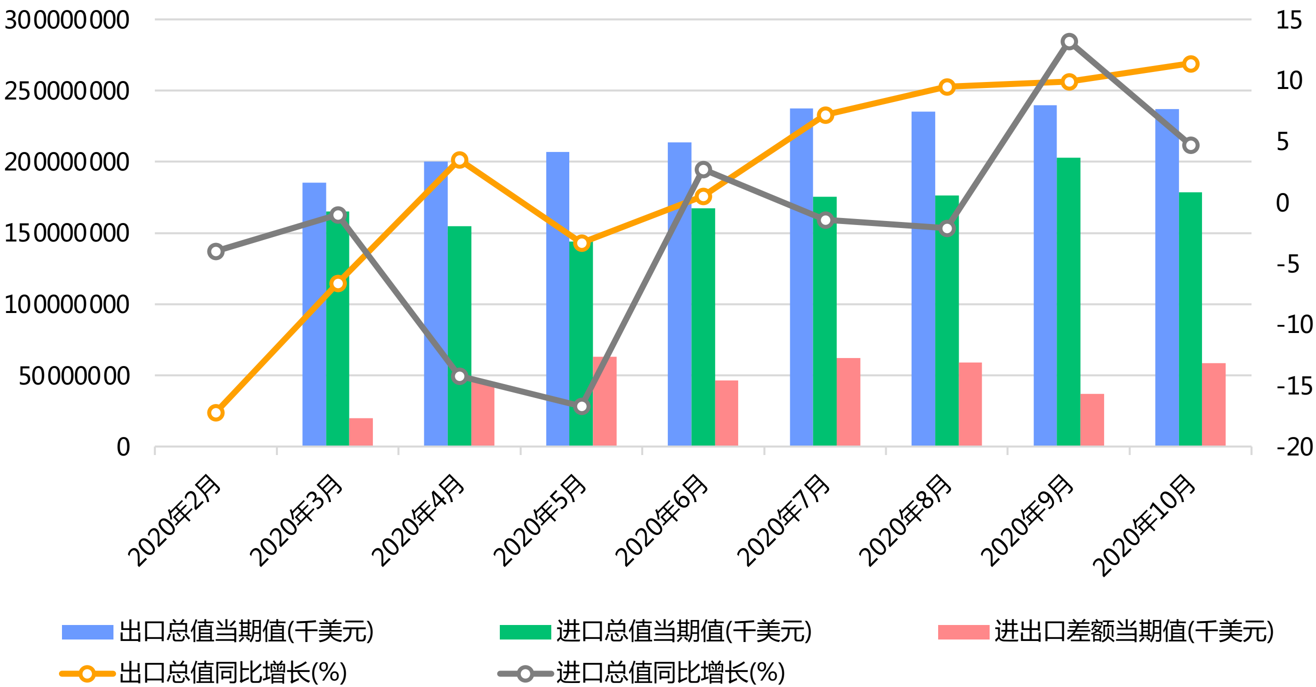


- 近年来国内经济一直保持平稳发展，2020年一季度受疫情影响，GDP增速出现负增长；随着复产复工的有序进行，二季度经济运行稳步回升，同比增长实现了由负转正。截止11月份， 国内经济运行延续恢复态势，生产和需求继续回升，就业保持总体稳定，市场发展活力增强，民生保障得到加强。

数据来源：国家统计局 58安居客房产研究院综合整理

经济表现：经济复苏 带动进出口量恢复常态

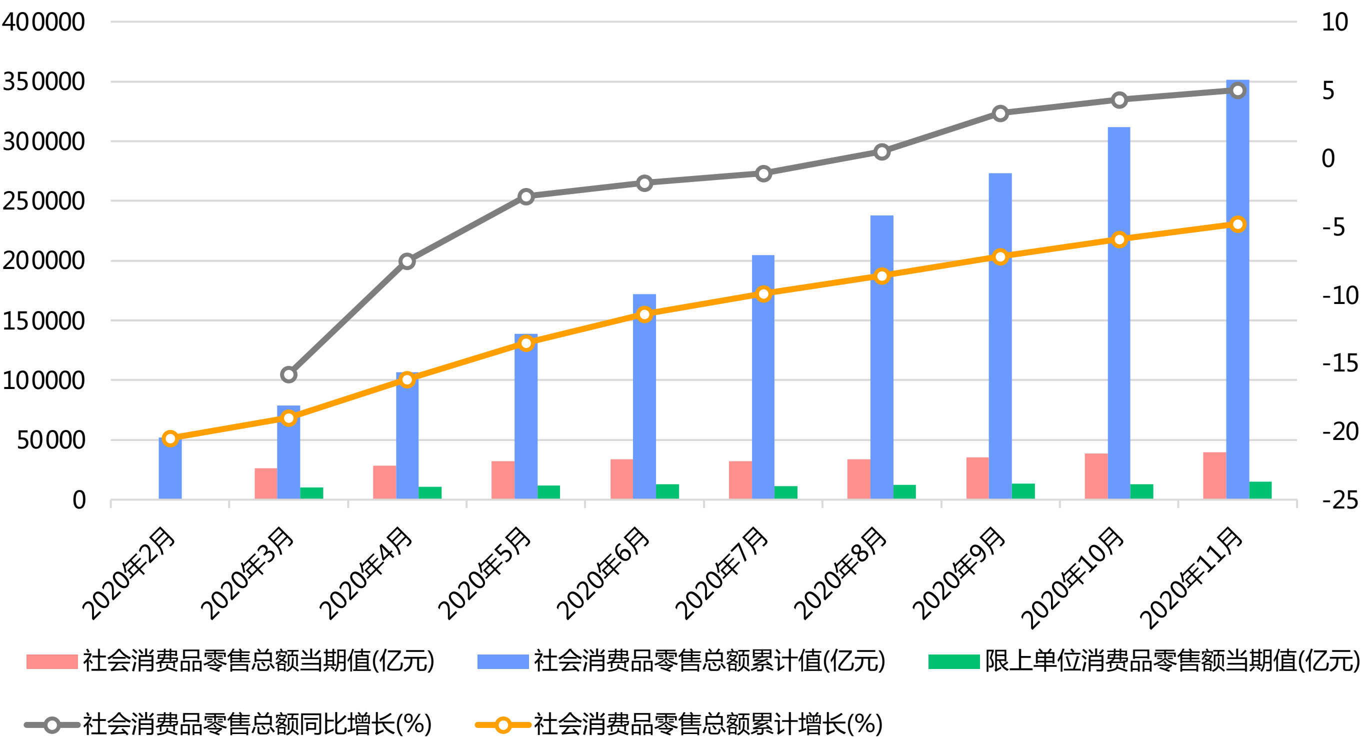
58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE



- 2020年前10个月进出口同比增长了1.1%，11月份进出口同比增长7.8%，增速比上个月加快3.2个百分点，其中出口增长了14.9%，保持了较快的增长。随着中国的复工复产，经济运行逐步改善，生产保持稳定是中国面对外部需求变化的重要支撑点。

数据来源：国家统计局 58安居客房产研究院综合整理

经济表现：社会消费品零售总额加快增长 消费市场稳定恢复

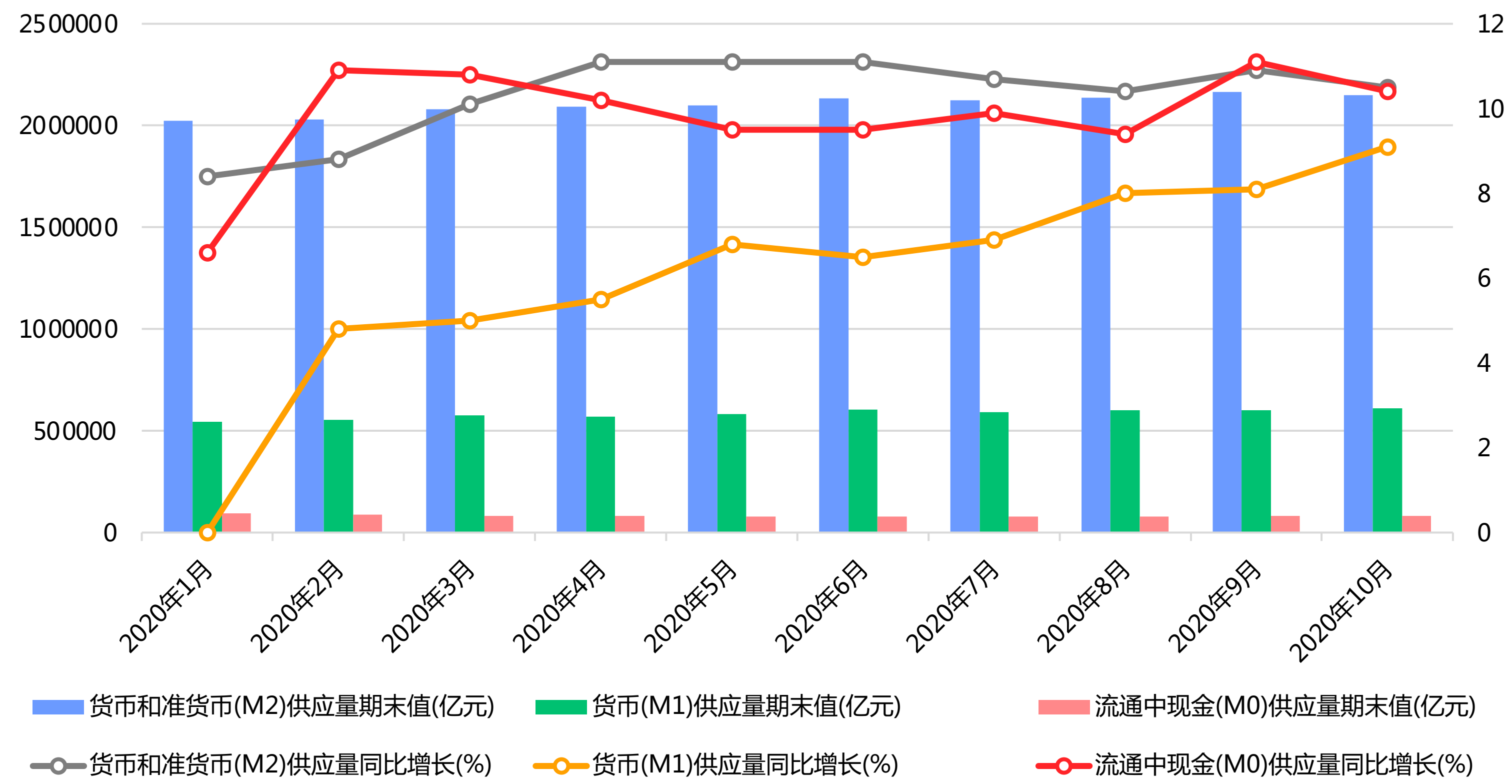


- 2020年国民经济持续稳定恢复在促进消费政策的引导下，居民消费需求释放，11月份，社会消费品零售总额39514亿元，同比增长5.0%，增速比10月份加快0.7个百分点，市场销售已连续四个月同比正增长。扣除价格因素，社会消费品零售总额实际增长6.1%，增速比10月份加快1.5个百分点。

经济表现： M1增速持续回升 经济活跃度上扬

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

2020年货币供应量变动情况



- 2020年10月末，广义货币M2同比增长10.5%，保持在两位数以上。狭义货币M1同比增了9.1%，连续四个月回升。M1增速持续回升也体现出经济的活跃度在上升。

数据来源：国家统计局 58安居客房产研究院综合整理

ANJUKE

PART B

政策背景



政策导向：房住不炒依然是今年楼市主基调

时间	会议/部门	房地产相关内容
2020年3月	人民银行会同财政部、银保监会	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。
2020年4月	中共中央政治局	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
2020年5月	全国两会政府工作报告	深入推进新型城镇化。发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民设施，让城市更宜业宜居。
2020年12月	中央经济工作会议	明年要解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。要降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，规范市场行为，对租金水平进行合理调控。

- 今年房地产市场虽受到疫情影响，但总体楼市基调不变，两会上重申“房住不炒”；年底中央经济工作会议上也提及房住不炒、因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展，并指出明年要解决好大城市住房突出问题。

数据来源：58安居客房产研究院综合整理

金融政策：财政政策积极有为 货币政策灵活适度

时间	会议/部门	房地产相关内容
2020年1月	央行工作会议	保持稳健的货币政策灵活适度，坚决打赢防范化解重大金融风险攻坚战。以缓解小微企业融资难融资贵问题为重点，加大金融支持供给侧结构性改革力度。
2020年3月	人民银行会同财政部、银保监会	“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。
2020年5月	中央政治局会议	积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，就业优先政策要全面 强化。要加大宏观政策实施力度，着力稳企业保就业。
2020年5月	全国两会政府工作报告	积极的财政政策要更加积极有为。今年赤字率拟按3.6%以上安排，财政赤字规模比去年增 加1万亿元，同时发行1万亿元抗疫特别国债。稳健的货币政策要更加灵活适度。综合运用 告 降准降息、再贷款等手段，引导广义货币供应量和社会融资规模增速明显高于去年。
2020年7月	房地产工作座谈会	要实施好房地产金融审慎管理制度，稳住存量、严控增量，防止资金违规流入房地产市场。
2020年7月	中央政治局会议	财政政策：更加积极有为、注重实效。要保障重大项目建设资金，注重质量和效益。 货币政策：更加灵活适度、精准导向。要保持货币供应量和社会融资规模合理增长，推动综合融资成本明显下降。要确保新增融资重点流向制造业、中小微企业。宏观经济政策要加强协调配合，促进财政、货币政策同就业、产业、区域等政策形成集成效应。
2020年8月	住房城乡建设部、人民银行联合召开重点房地产企业座谈会	对房地产融资的管理，主要以“三条红线”为标准，根据房企的“踩线”情况，分为“红、橙、黄、绿”四档，然后实施差异化债务规模管理。

- 在今年国内经济下行的压力下，房地产金融政策在保持连续一致稳定的条件下灵活适度、积极有为，央行三次降准释放流动性，上半年中央下调了1 年期和 5 年期以上 LPR，5 月份以后利率保持不变。

数据来源：58安居客房产研究院综合整理

调控政策：因城施策更有针对性 下半场调控升级

上半年“放松”	
主要政策	**代表城市**
政策放松一日游	驻马店、广州、宝鸡、济南、海宁、柳州、青岛、赤峰、荆州、宁阳县、无为等
下半年“收紧”	
主要政策	**代表城市**
限购	深圳、南京、东莞、海南、深汕特别合作区、无锡、杭州等
限售	杭州、东莞、常州
调整首付比例	沈阳

- 2020年上半年，多地出台政策保障房地产市场平稳发展，但部分城市调控政策不符合“房住不炒”的基本政策，发布不久即被撤回。进入下半年，多地收紧房地产调控政策，调整限购、限售、首付比例等，使调控政策更有针对性。

数据来源：58安居客房产研究院综合整理

租赁政策：“大力发展住房租赁市场”仍为政策主导思想

时间	部门	文件会议	主要内容
3月	住建部	住建部党组书记、部长王蒙徽发表《推动住房和城乡建设事业高质量发展》	加快推动住房保障体系与住房市场体系相衔接，大力发展政策性租赁住房
5月	发改委	国务院举办新闻发布会，国家发展改革委副主任宁吉喆介绍扎实做好“六稳”“六保”工作。	大力发展住房租赁市场，加大城市老旧小区适老化、便民化的改造力度，使居民住得舒心。
7月	住建部	住建部和财政部联合发布《2020年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示》	天津、石家庄、太原、沈阳、宁波、青岛、南宁、西安八个城市入围
9月	住建部	住建部发布关于《住房租赁条例(征求意见稿)》	从居住空间、租金涨幅、租赁企业行为等多方面提出相关规范

- 2020年关于住房租赁市场的政策中依强调了“大力发展住房租赁市场”；针对具体的租房行为，国家也出台了《住房租赁条例(征求意见稿)》，从居住空间、租金涨幅、租赁企业行为等多方面提出相关规范，保障住房租赁市场平稳健康发展。

数据来源：58安居客房产研究院综合整理

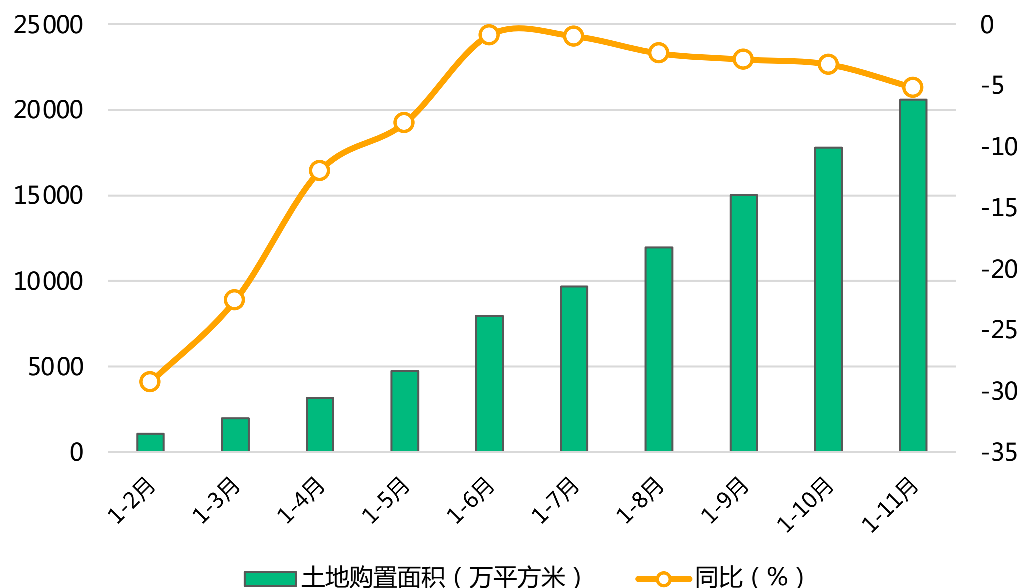
PART C

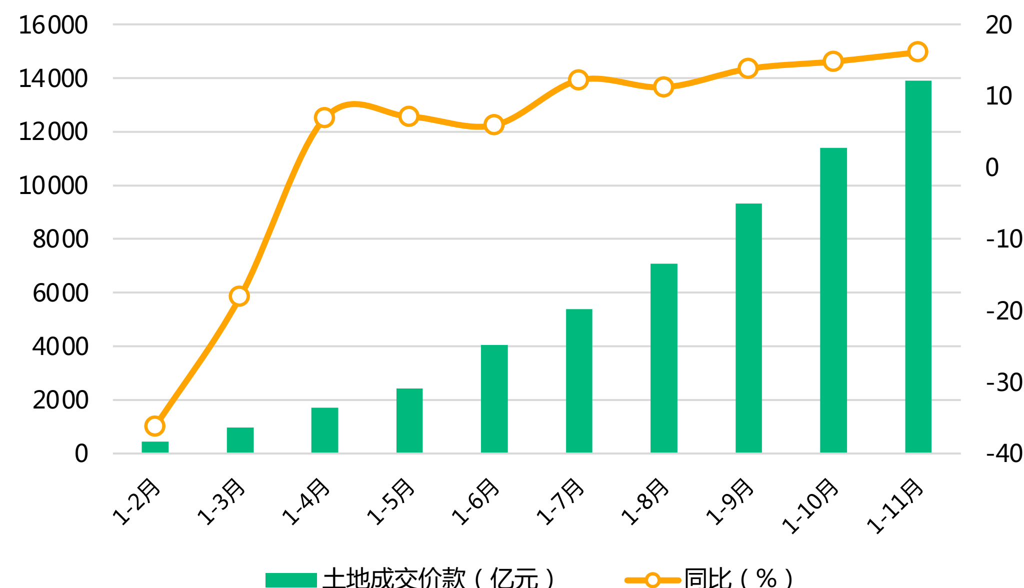
新房市场



市场表现：全国土地成交金额持续上涨 土地购置面积回落

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE



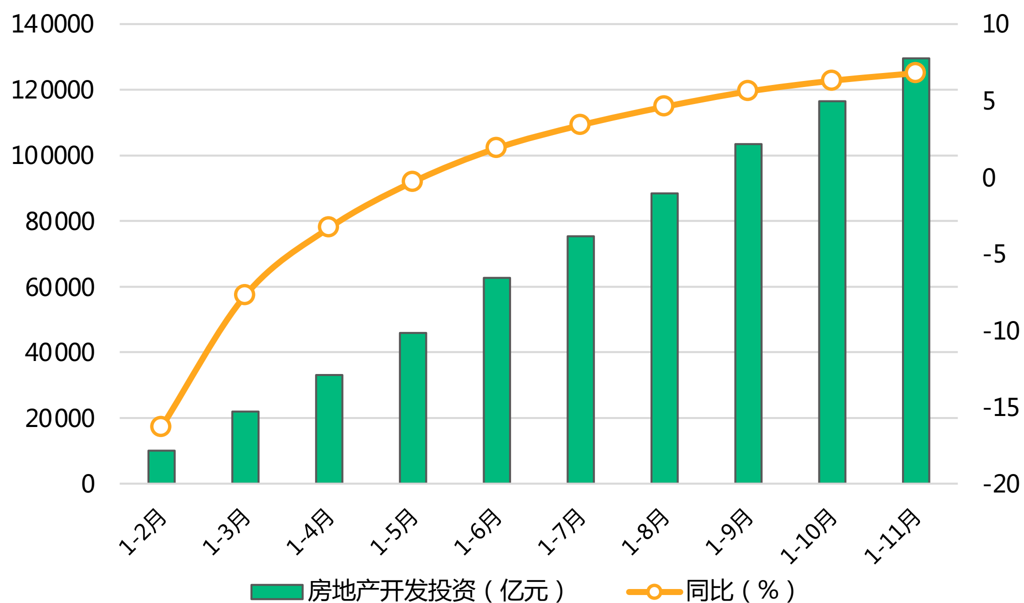


- 2020年1-11月，房地产开发企业土地购置面积20591万平方米，同比下降5.2%；土地成交价款13890亿元，同比增长16.1%。2020年二季度之后，全国土地成交金额整体处于同比上涨的趋势，而土地购置面积始终不及去年同期，土地单价上涨，房企拿地显得更为谨慎。

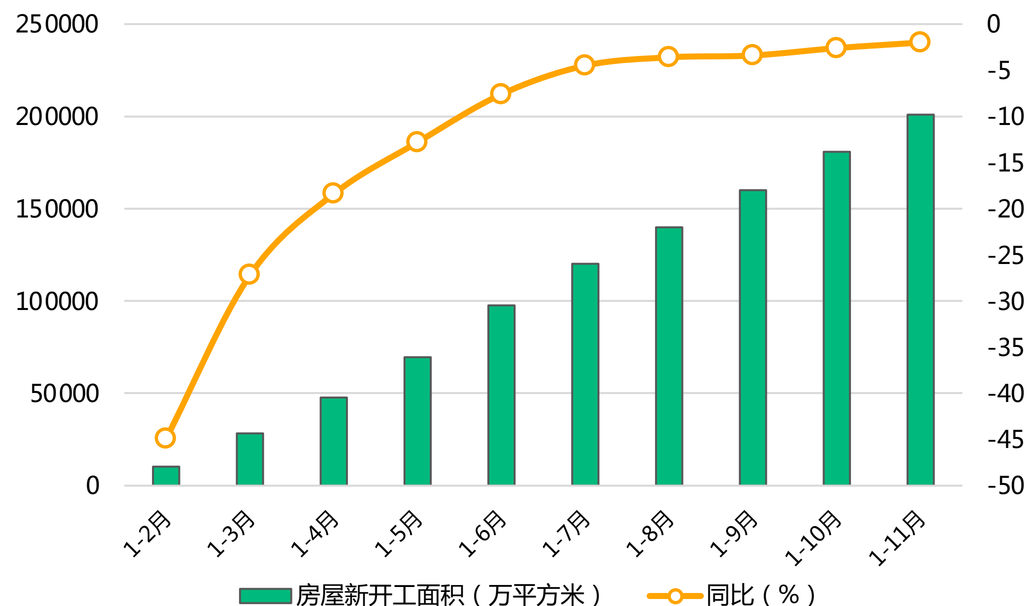
市场表现：房地产开发投资稳步向上

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

房地产开发投资及同比增速



房屋新开工面积及同比增速

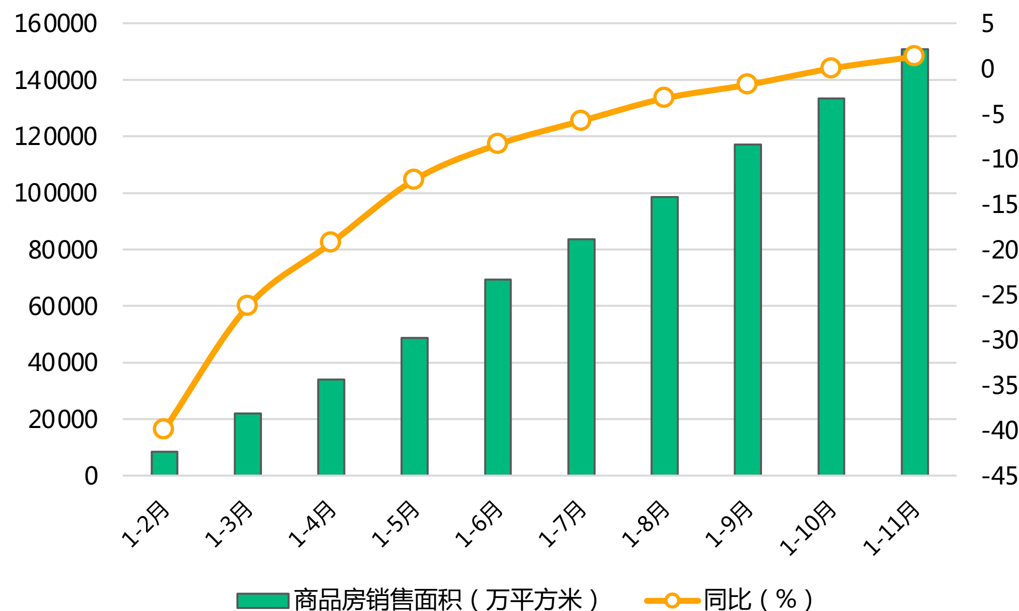


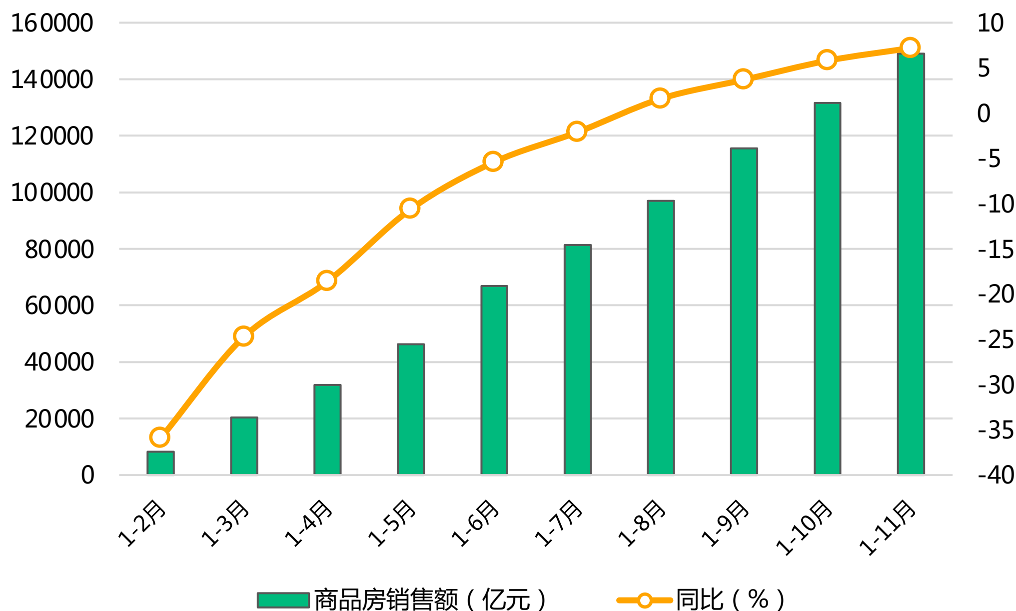
- 2020年1-11月，全国房地产开发投资129492亿元，同比增长6.8%，其中住宅投资95837亿元，增长7.4%。全国房地产开发投资同比增速连续6个月上升，房企投资信心处于稳步向上的状态，但与去年增速相比仍有一定差距。从区域来看，东部及西部仍是房企投资重点地区。
- 房屋新开工面积201085万平方米，下降2.0%。其中住宅新开工面积147344万平方米，下降2.7%。

数据来源：国家统计局 58安居客房产研究院综合整理

市场表现：商品房销售面积同比转正 住宅市场表现好于预期

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE



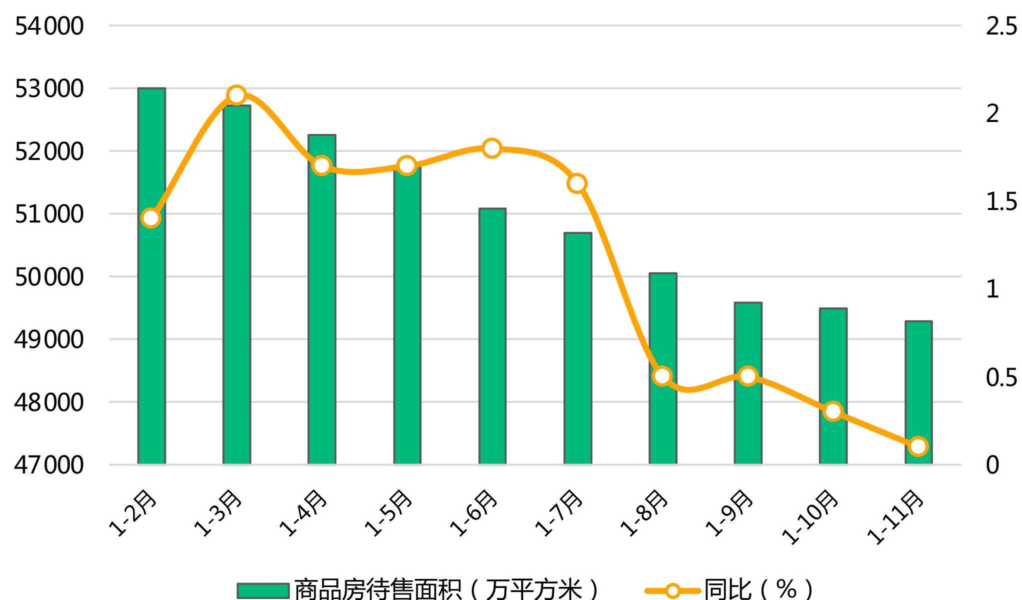


- 2020年1-11月，全国商品房销售面积150834万平方米，同比增长1.3%；其中，住宅销售面积增长1.9%，办公楼销售面积下降12.8%，商业营业用房销售面积下降11.1%。商品房销售额148969亿元，增长7.2%；其中，住宅销售额增长9.5%，办公楼销售额下降10.7%，商业营业用房销售额下降13.7%。2020年前11月商品房销售额已近15万亿，四季度销售面积同比转正，住宅销售市场表现好于预期，而商业地产的表现相对走低。

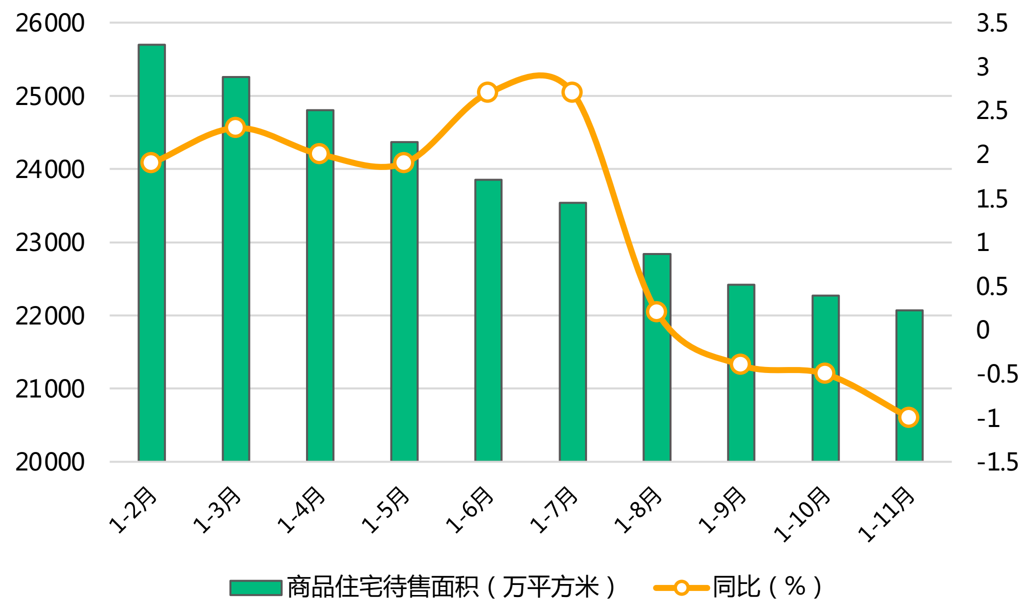
数据来源：国家统计局 58安居客房产研究院综合整理

市场表现：2020年商品房库存呈下行趋势

全国商品房待售面积及同比增速



全国商品住宅待售面积及同比增速



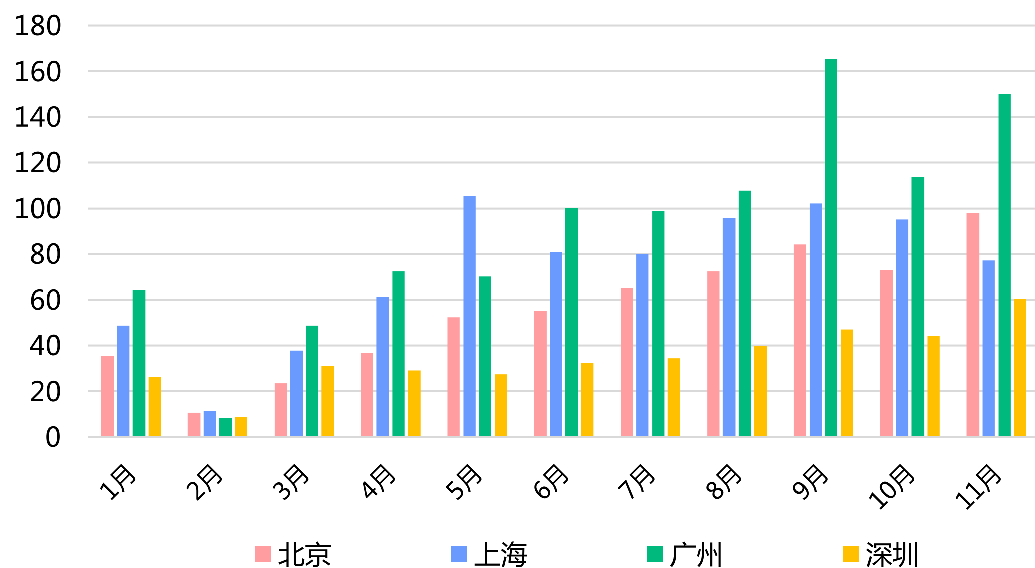
- 2020年全国商品房库呈下行趋势， 截止11月末，商品房待售面积49287万平方米，同比去年上涨0.1%。商品住宅待售面积为22067万平方米，同比减少1%；办公楼待售面积3762万平方米，同比增长1.8%；商业营业用房待售面积12945万平方米，同比减少1.9%。

数据来源：国家统计局 58安居客房产研究院综合整理

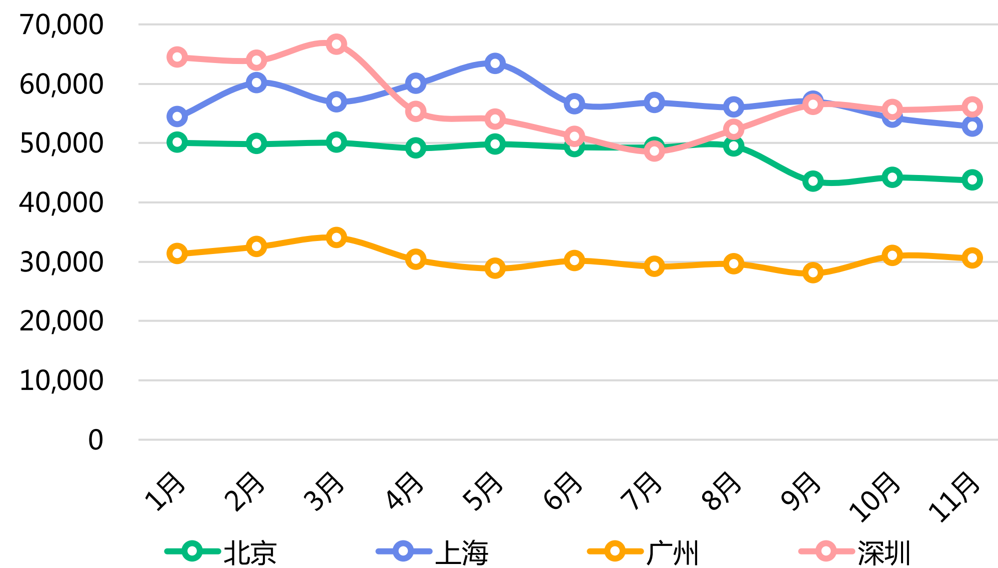
市场表现：上广深商品住宅成交面积同比上涨超一成

58安居客房产研究院 58 ANJUKE INSTITUTE

2020年1-11月一线城市商品住宅成交面积（万平方米）



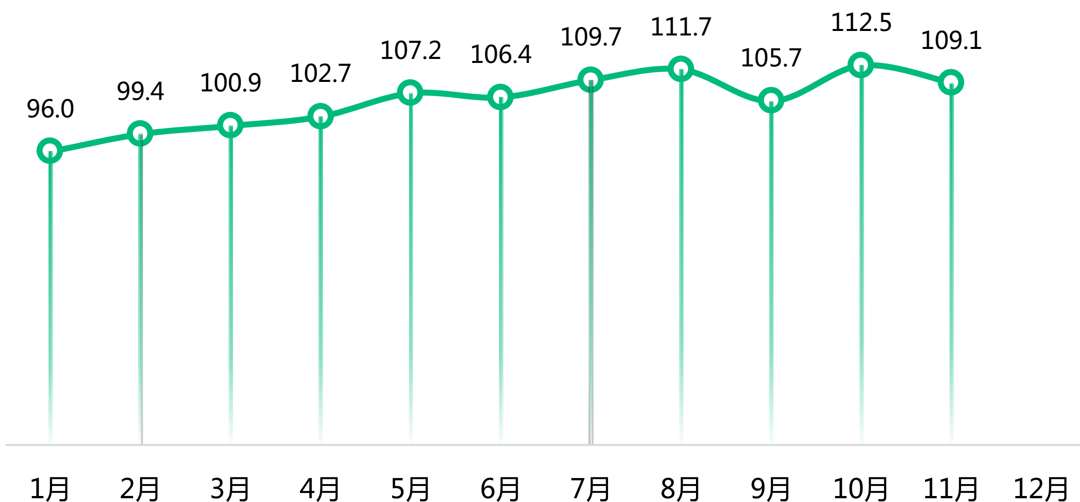
2020年1-11月一线城市商品住宅成交均价（元/平方米）



- 2020年1-11月，一线城市成交表现整体较好，除北京外，上广深前11月商品住宅成交面积同比去年均有超过10%的上涨。
- 成交价格方面，深圳商品住宅成交均价有一定浮动，北上广成交价格保持平稳微降的趋势。

用户行为：购房者信心指数整体呈上升趋势

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

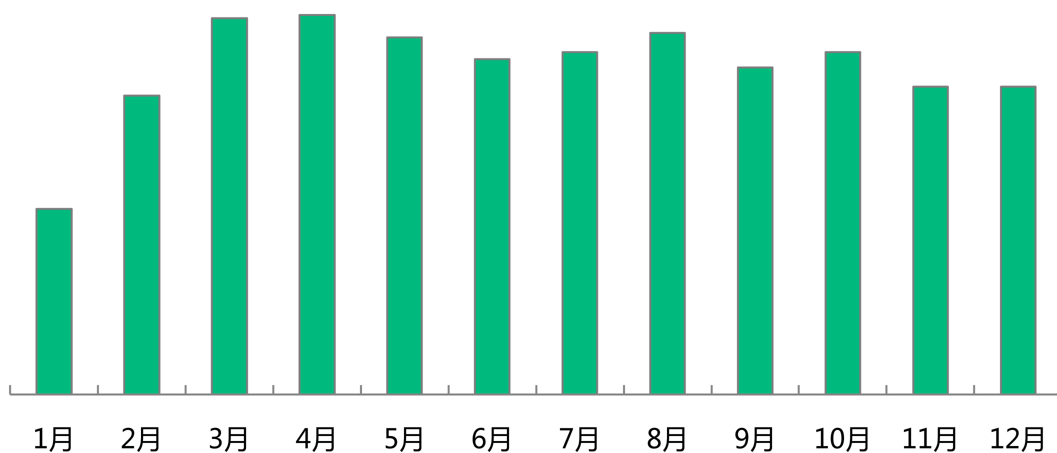


- 2020年购房者信心指数整体呈上升趋势，年初受疫情影响，信心指数走低，到11月份用户信心指数为109.1，环比下跌3.0%。认为政府会继续调控抑制房价上涨的购房者占比上涨，超半数购房者认为今年是购房的好时机。

用户行为：新房热度保持在高位 6月后热度同比涨幅超20%

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

新房月度访问热度

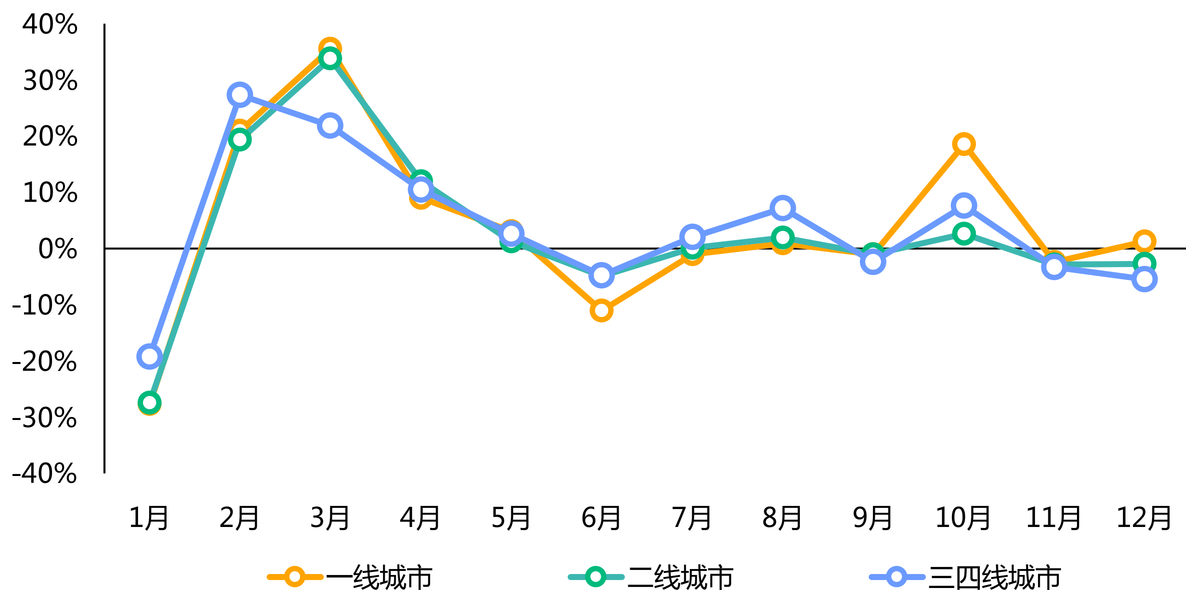


- 2020年除1月、2月外，新房月度访问热度均保持在高位，6月后新房月度访问热度同比上涨均超过20%，全年新房访问热度同比上涨15.4%。

数据来源：58安居客房产研究院

用户行为：10月份一线城市找房热度出现明显上涨

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

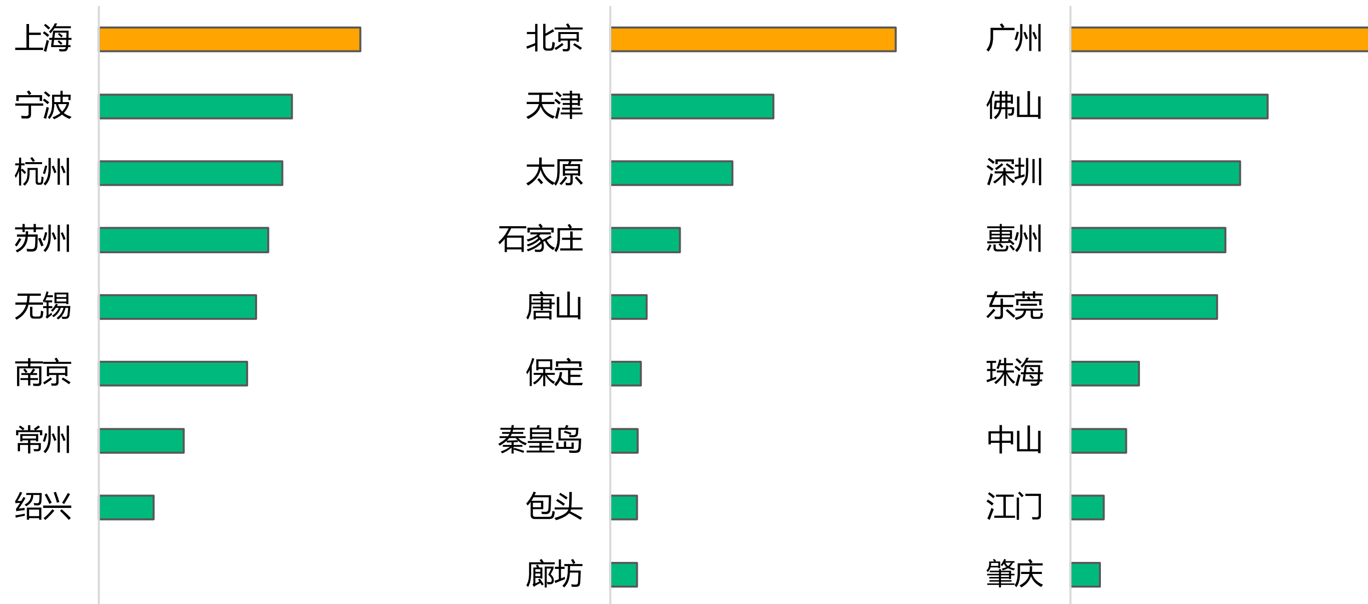


- 从2020年不同城市级别找房热度来看，1月份全国城市找房热度环比均有明显下行，2月份开始找房热度环比有大幅上涨，3月复产复工后一二线城市找房热度环比持续上扬。年中各城市级别找房热度波动不大，10月一线城市找房热度出现明显上涨。

用户行为：一线城市新房找房热度看涨

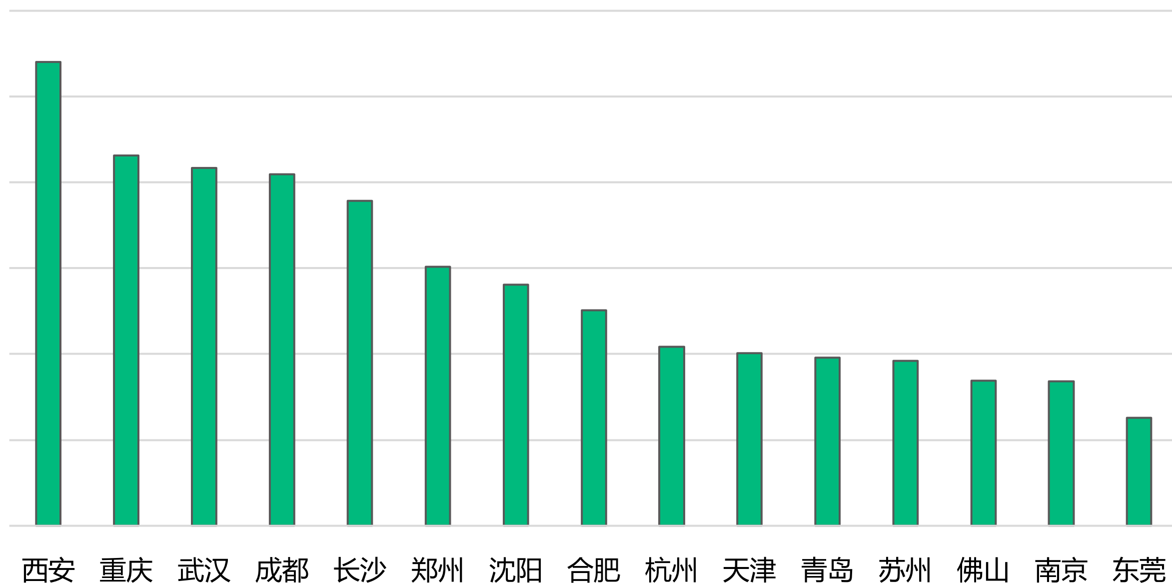
58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

2020年一线及周边城市用户找房热度



- 2020年环北京区域的城市新房找房热度同比上涨近两成，北京新房找房热度同比上涨超三成，北京周边城市新房找房热度总体看涨。
- 环广深区域的城市新房找房热度同比上涨超10%。
- 环沪城市中，上海、常州的新房找房热度同比上涨超20%。

用户行为：西安、重庆、武汉新房找房热度排在新一线前三名



- 2020年新一线城市中，西安的新房找房热度最高，重庆、武汉、成都、长沙排在其后。
- 与去年相比，长沙新房找房热度同比增长超30%，西安、合肥、天津、佛山、南京、东莞也有超过10%的涨幅。

ANJUKE

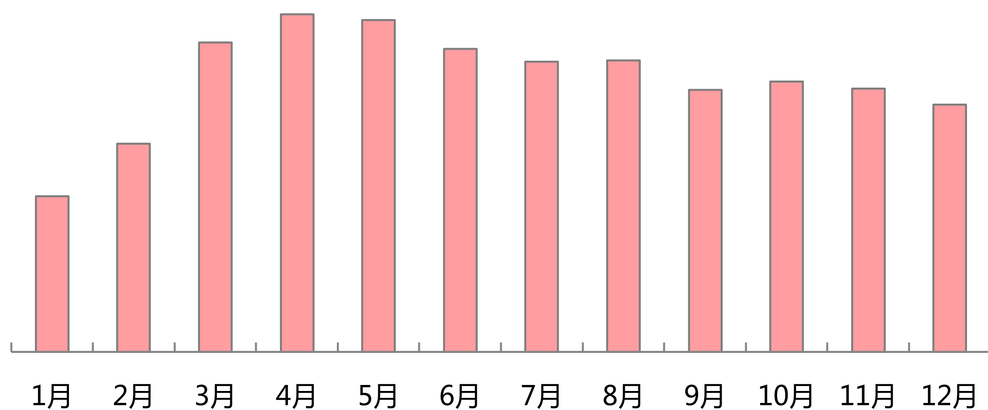
PART D

二手房市场



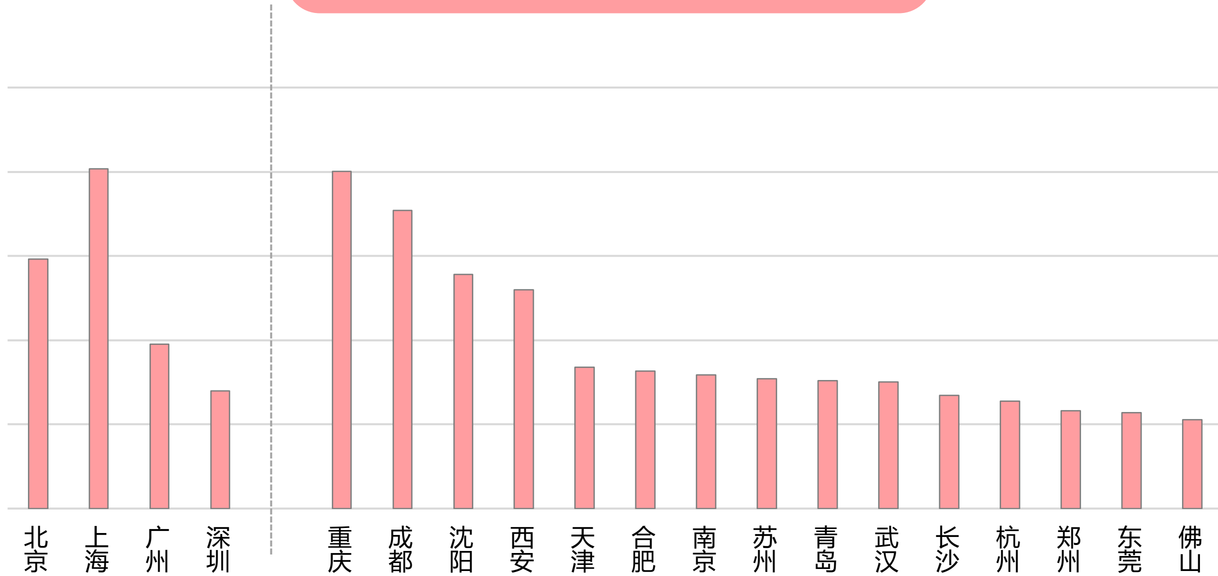
市场表现：3-5月为全国二手房找房热度高峰

2020年全国二手房找房热度月度走势



- 2020年3-5月为全国二手房找房热度高峰，最高点出现在4月，之后缓慢下行。

市场表现：上海二手房找房热度领先全国

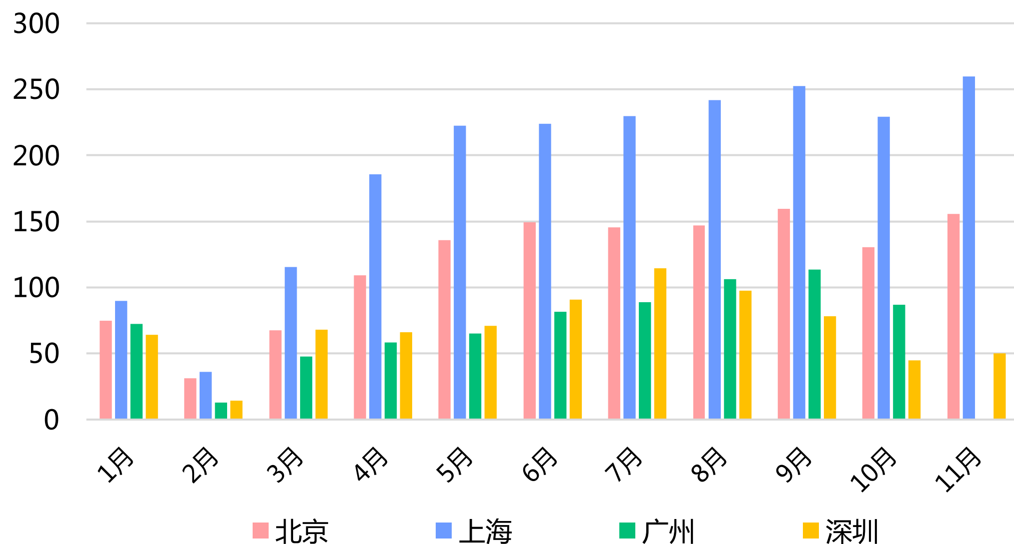


- 与去年相似，城市二手房找房热度方面，一线城市中上海热度依然领先，北京次之；新一线城市中，重庆二手房找房热度派在首位，之后是成都、沈阳、西安。

市场表现：5月之后一线城市二手房成交同比上涨

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

2020年一线城市二手房商品住宅成交面积（万平方米）

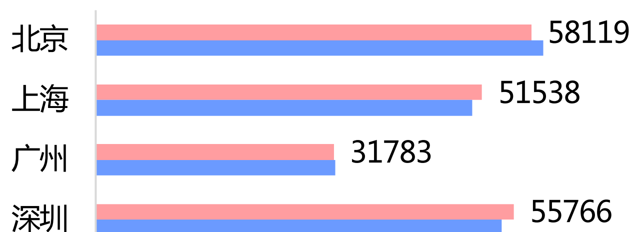


- 2020年1-11月，一线四城二手房商品住宅成交量同比上涨20.8%，5月之后一线四成二手房商品住宅成交面积同比上涨，其中8、9、10月四城成交总量同比上涨超50%。

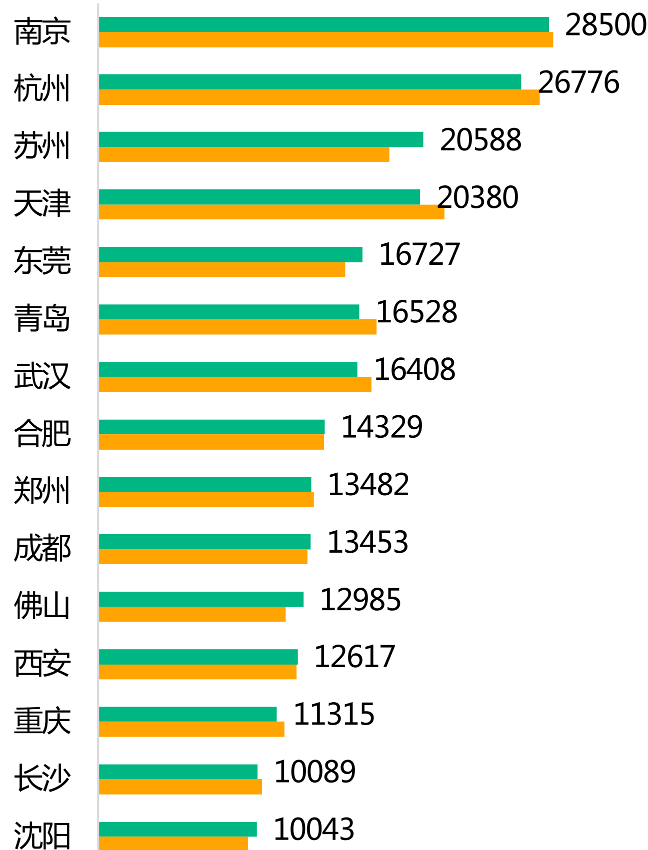
市场表现：一线城市中北京广州二手房挂牌价同比下降

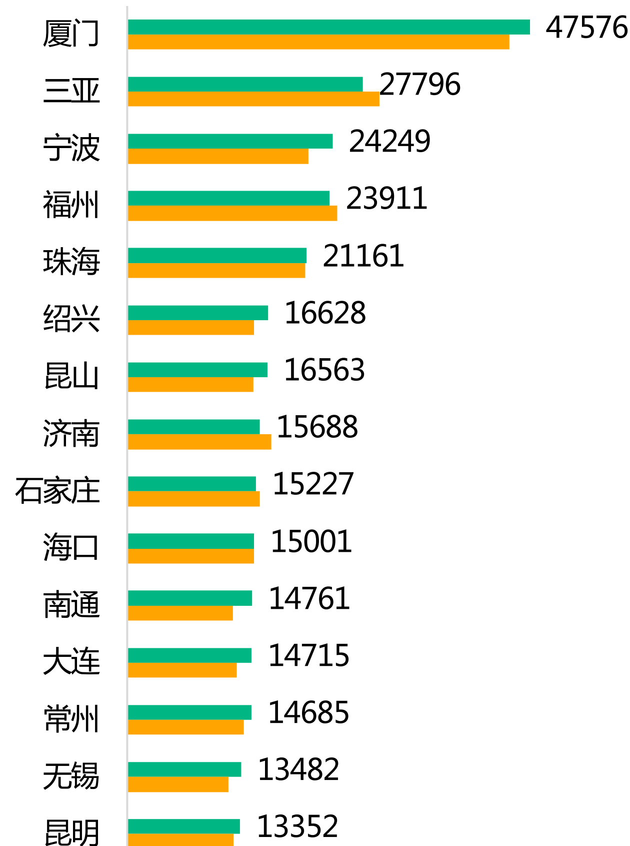
58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

2020年城市二手房挂牌价情况（元/平方米）



- 2020年一线城市中，北京、广州的二手房挂牌均价同比下行，上海、深圳略有上涨。新一线城市中，南京、杭州、苏州、天津二手房挂牌均价过2万元/平方米，苏州二手房挂牌均价同比涨幅超10%。

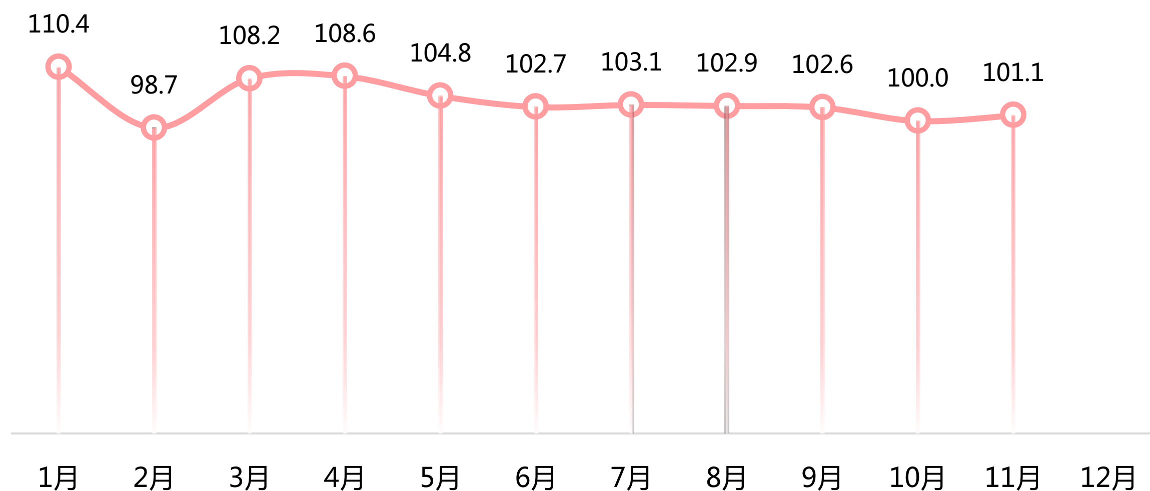




数据来源：58安居客房产研究院

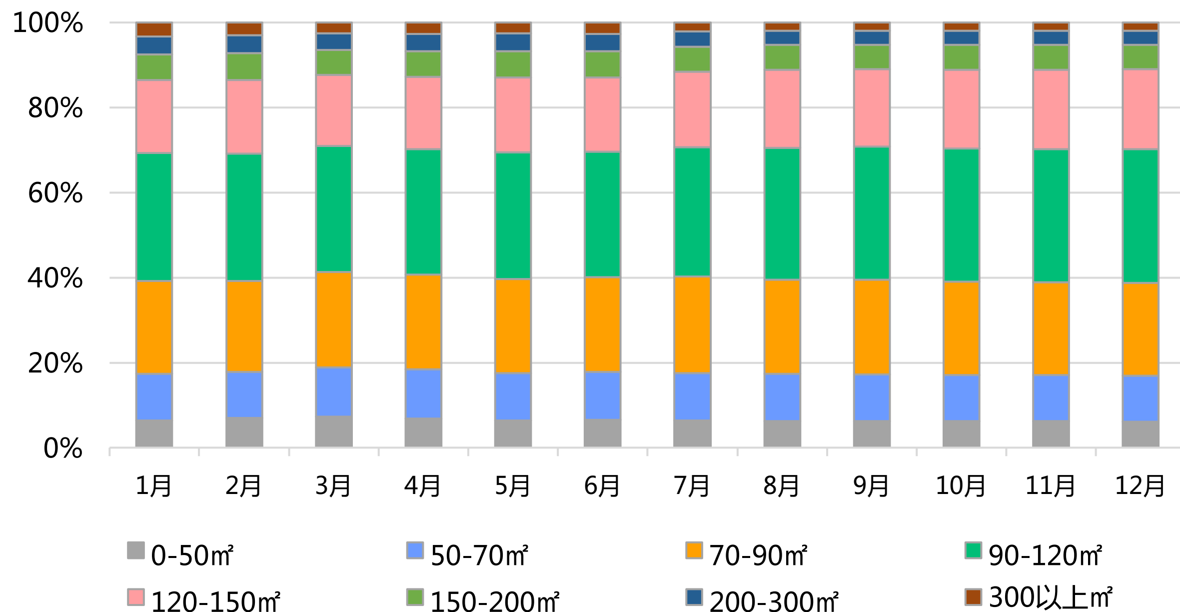
https://ai.anjuke.com/

用户行为：经纪人信心指数基本稳定 对市场抱有信心



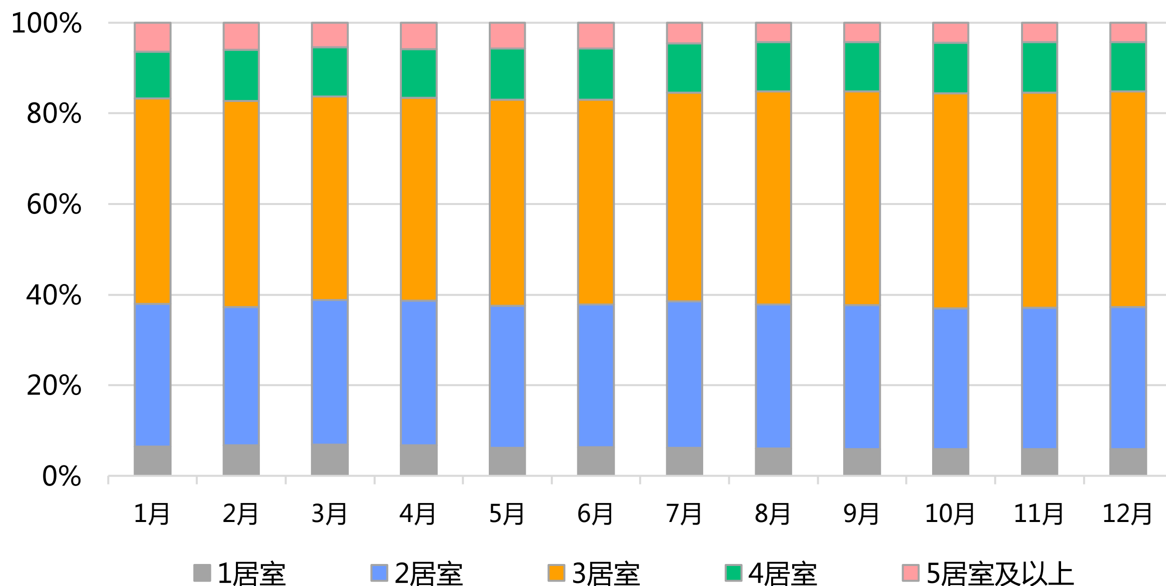
- 2020年经纪人信心指数受疫情影响，在2月出现明显下跌，而后基本稳定在100以上。11月份认为政府会继续出台政策限制房价的经纪人比例与上月相比基本持平，43.2%的经纪人表示今年二手房价格同比上涨。

用户行为：70-120㎡二手房关注占比过半



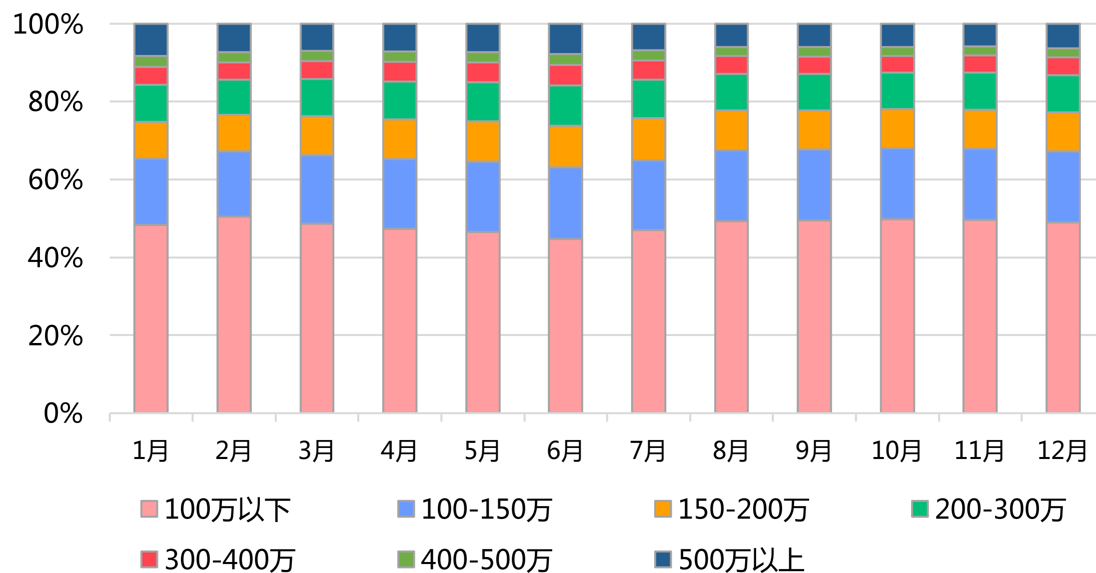
- 数据显示，二手房用户偏好面积段在70-90 ㎡、90-120 ㎡，共计占比超五成。从月度走势可以看出，二手房用户对于90-120 ㎡、120-150 ㎡面积段的偏好占比呈上升趋势，购房者的改善型需求占比逐步增加。

用户行为：3居室为二手房用户偏好户型



- 从户型来看，二手房用户也呈现出对大户型的偏好。2020年全国二手房用户偏好3居室的占比46.2%，且呈现出缓慢上涨的态势，这与面积段的月度变化基本吻合。

用户行为：二手房用户依然最关注100万以下低价房源



- 房屋总价方面，二手房用户依然最关注100万元以下低价房源，占比在48.4%，其次为100-150万价格段，占比17.9%。总体来看与去年没有明显变化

ANJUKE

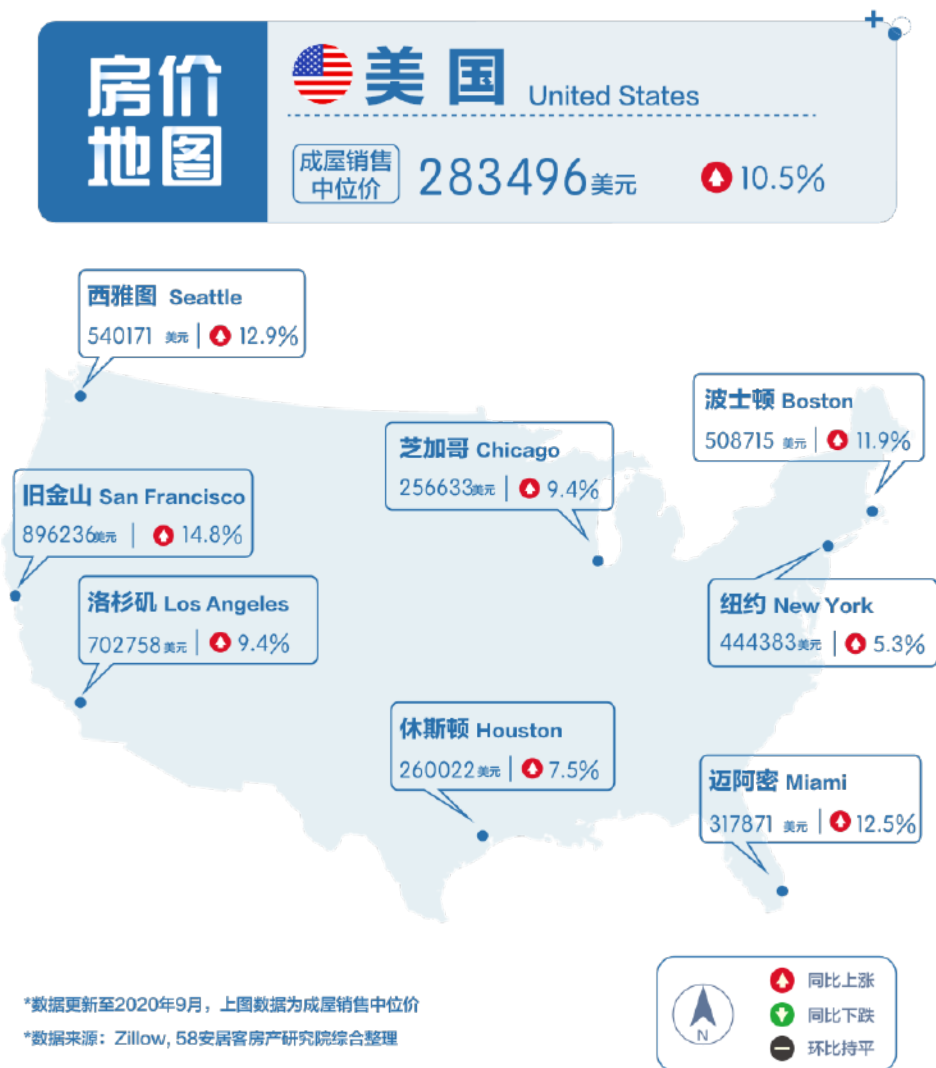
PART E

海外地产

- 海外地产房价走势
- 海外地产热度变化



海外地产价格走势



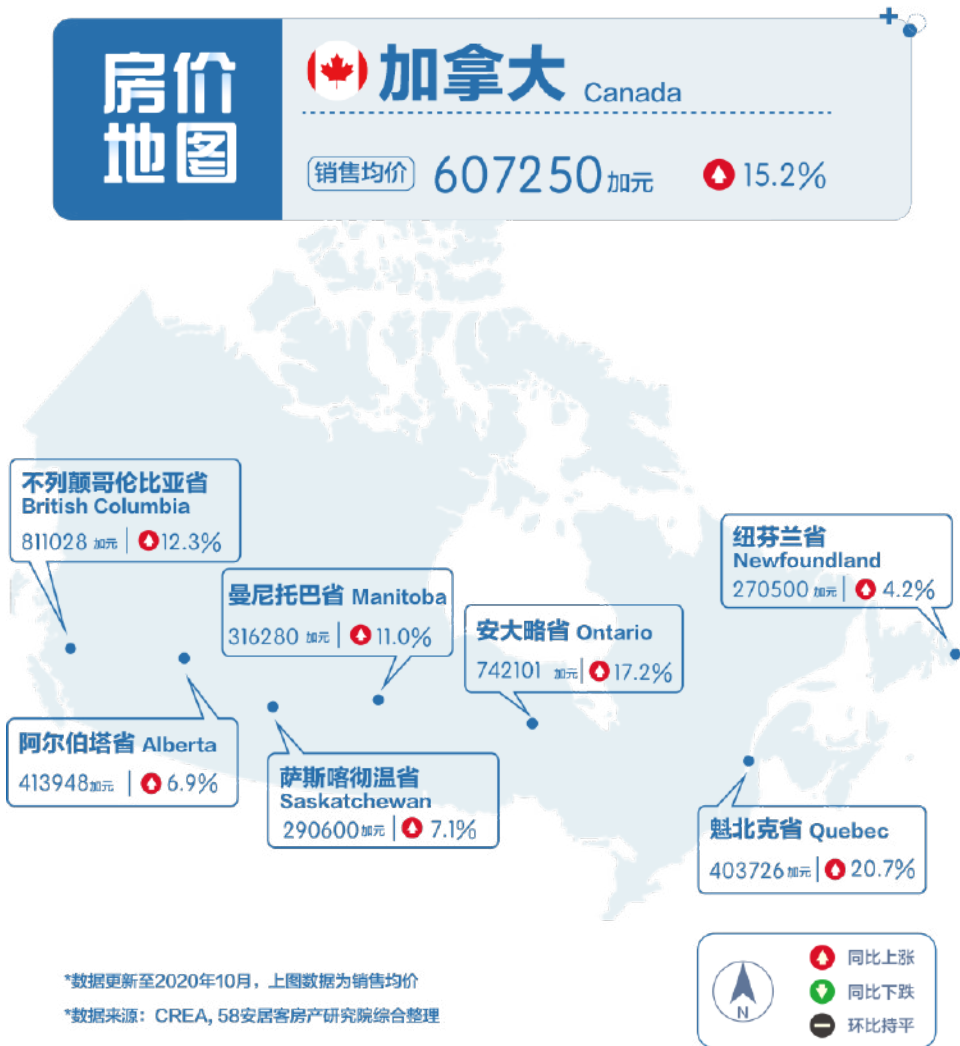
- 今年以来，美国房价持续走高。9月份，成屋销售中位价为283496美元，同比增长10.53%。
- 增速来看，除了4-6月的成屋销售中位价同比增幅小幅降低外，其他月份增幅逐月增加。房屋价格十分坚挺。
- 究其原因，主要考虑以下因素：

1、供需失衡：成屋销售库存持续降低，库存紧张导致房价上涨。

2、联储政策利好楼市：美联储启动量化宽松计划，利率继08年金融危机后再次回到零利率时代，刺激了部分观望者入市购房。

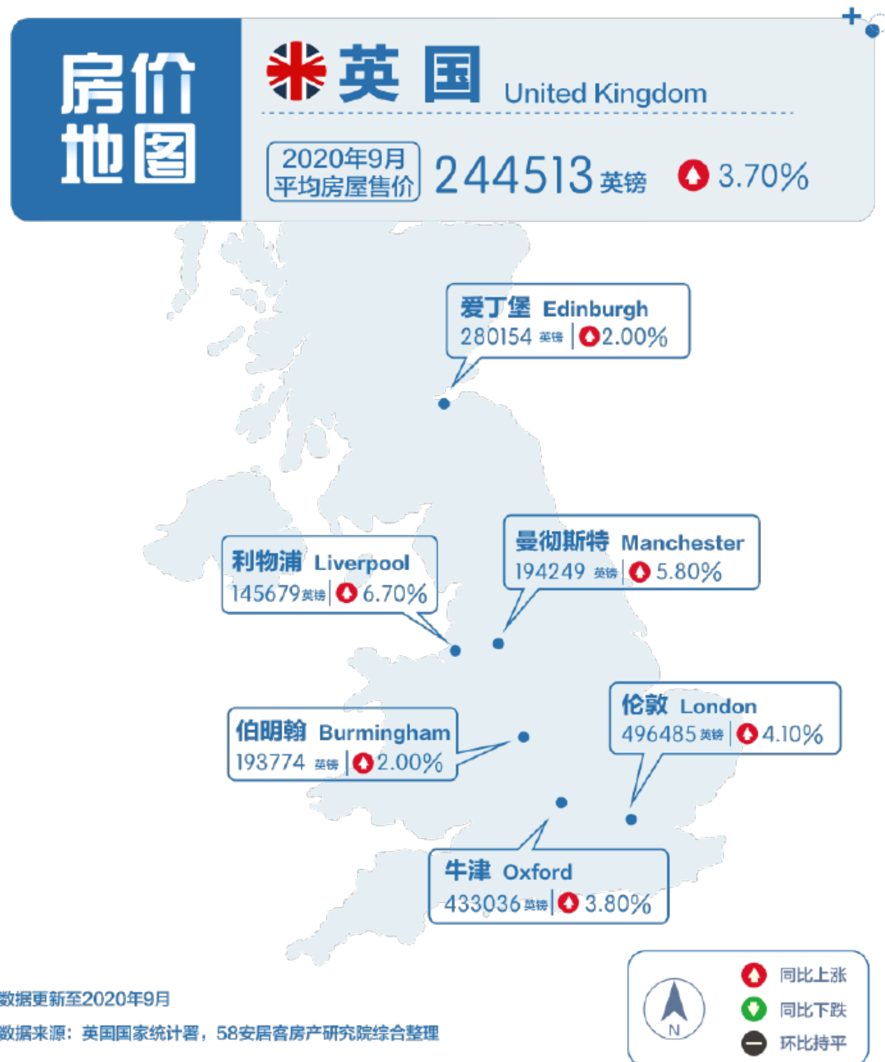
3、疫情导致居家办公需求激增，激发房屋改善需求。

海外地产价格走势



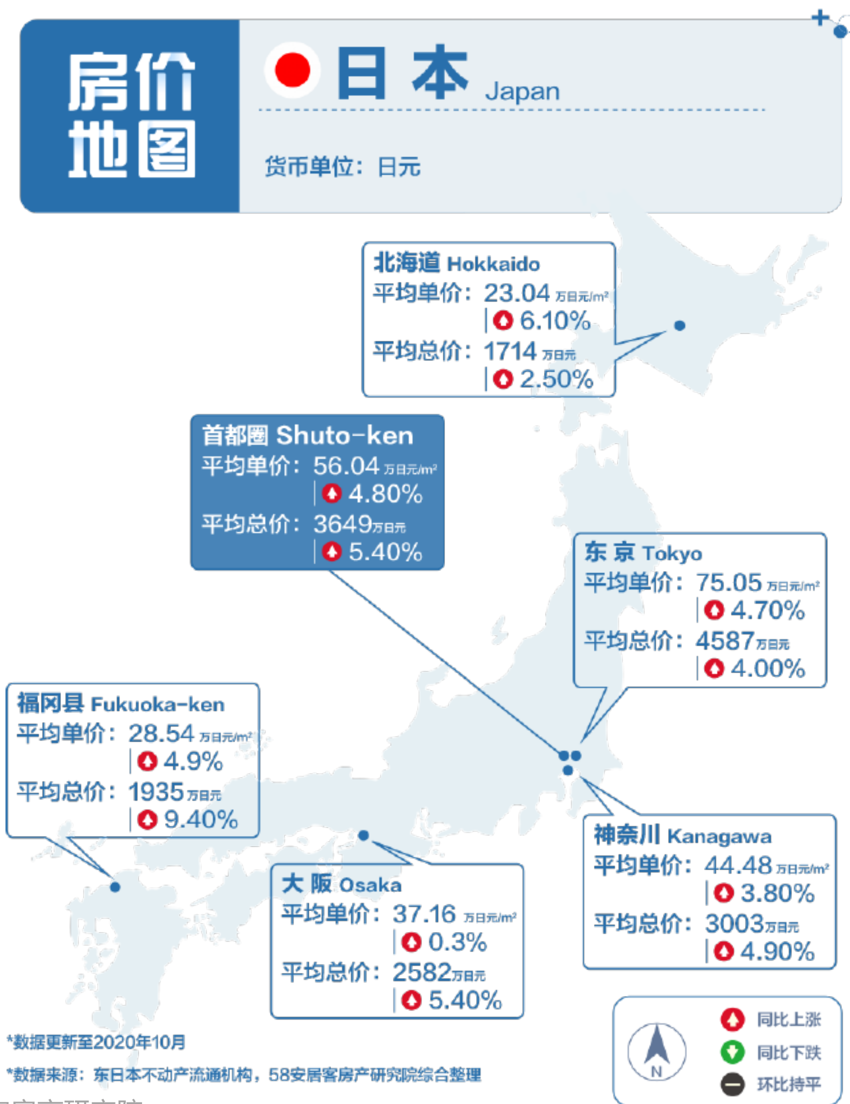
- 同在北美的加拿大房价涨势更胜美国。10月份，加拿大房屋销售均位价为607250加元，同比大涨15.2%，许多地区房价创历史新高。
- 尽管加拿大多数地区今年以来房价上涨，但上涨幅度差异较大。主要地区中，安大略省部分郊区如昆特湾地区涨幅较大，涨幅25%-30%；大温地区价格走势缓慢，涨幅5%-10%。
- 房价上涨的同时房屋销量大增，10月销量同比增长超30%。少数地区销量下跌但并非购买力不足，而是库存量不足限制。截止11月底，加拿大全国房屋库存量仅为2.4个月，为历史最低值。

海外地产价格走势



- 欧洲方面，最受国人关注的英国市场房价过去一年跳涨。9月份英国平均房价244513英镑，同比上涨3.7%，疫情期间持续反弹，已连续4个月保持上涨趋势。伦敦房价未受英国脱欧和疫情影响，8个区涨幅明显。
- Halifax最新公布的抵押贷款数据显示，今年英国国内，来自首次购房者和换房者的抵押贷款申请数量，也创下12年来新高。
- Nationwide及Zoopla等权威机构均预计，英国国家仍有继续上涨潜力。

海外地产价格走势



- 日本今年的房价走势也较为乐观。尽管缺乏全国数据，但从主要城市来看，涨幅不俗。首都圈10月份平均成交总价3649万日元，同比上涨5.4%，平均单价56.04万日元/㎡，同比上涨4.8%。
- 其他主要城市涨势如虹，其中福冈县10月份平均成交总价1935万日元，同比大涨9.4%，单价涨幅4.9%。大阪平均总价2582万日元，涨幅5.4%。

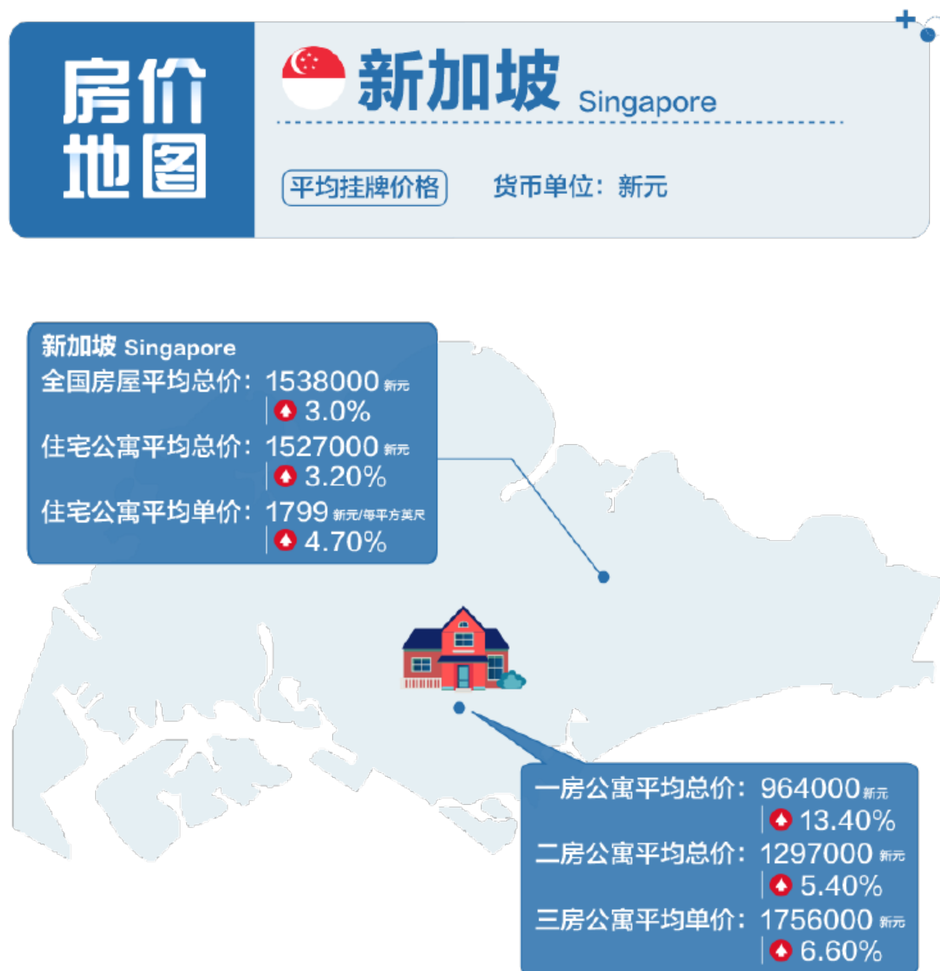
海外地产价格走势

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE



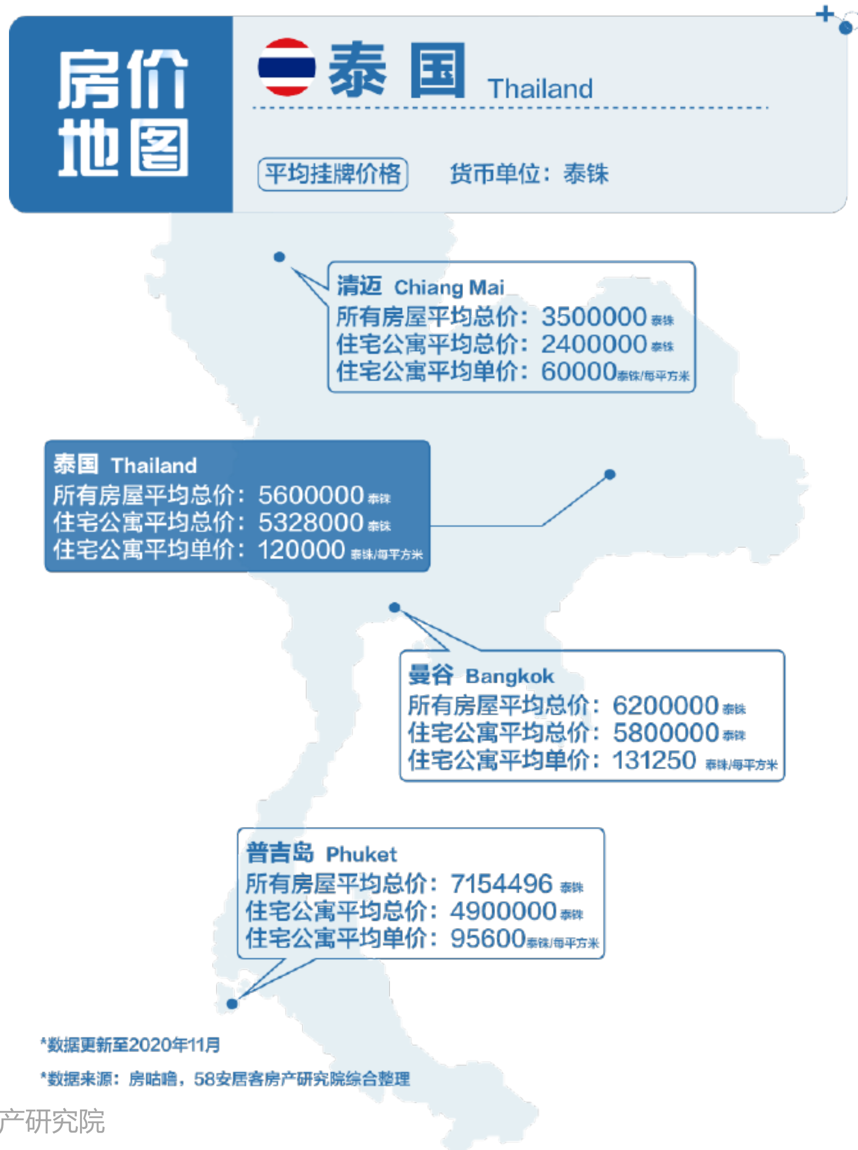
- 澳洲房价在年底迎来上涨，11月全澳房价连续第二个月上涨。Corelogic发布的11月房屋价值指数环比上涨0.8%，同比上涨3.1%。
- 11月布里斯班、阿德莱德、霍巴特和堪培拉的房屋价值均创下新高，悉尼和墨尔本的房屋价值则与2017年初水平相当。
- 澳洲近期房价上涨主要归因于1）银行贷款政策放松；2）印花税政策推动需求提升；3）供应相对短缺，澳洲挂牌出售的房屋总量同比去年下降14.7%。

海外地产价格走势



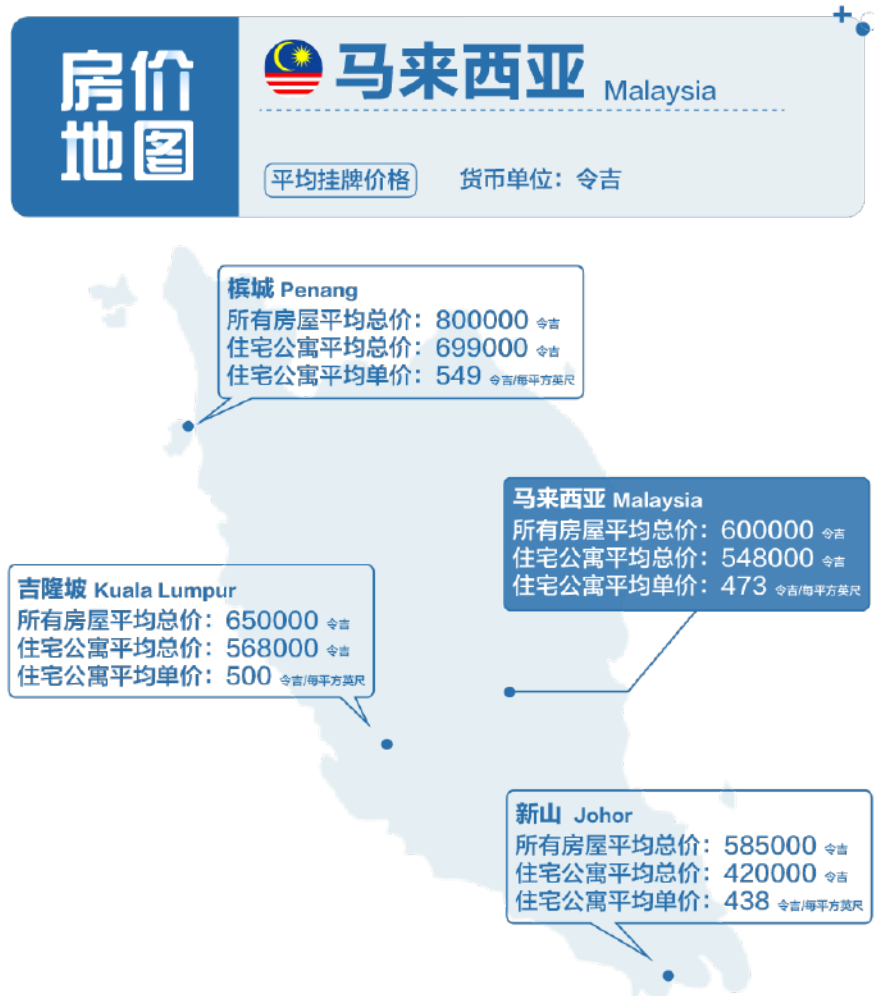
- 近年来，新加坡楼市整体稳健，房价稳步上涨。今年疫情背景下，尽管经济受到影响，但楼市却仍旧逆市飘红，房屋销量连续攀升，价格屡创新高。房咕噜的在线挂牌数据显示11月新加坡全国房屋挂牌平均总价153.8万新币，较年初上涨3%。
- 新加坡房地产联合交易网SRX 11月公布的数据显示，各类非有地私宅转售价格全面上扬。
- 新加坡政府统计数据显示，今年8月以来新私宅销量连续4个月攀升，其中外籍人士购买了193个单位，创下两年来的新高。

海外地产价格走势



- 房咕噜在线挂牌数据显示，泰国房屋11月平均挂牌总价556万泰铢，比年初下降4.9%。其中公寓平均总价530万泰铢，平均单价11.95万泰铢/平方米，分别较年初下滑4.8%和2.0%。
- 为应对疫情对经济的影响，泰国央行在3月份采取降息来刺激楼市，5月份泰国银行数据显示房地产信贷总额同比增长6.1%；同时，泰国国会批准的1.9万亿泰铢的一揽子经济刺激计划中，部分资金流入房地产市场。

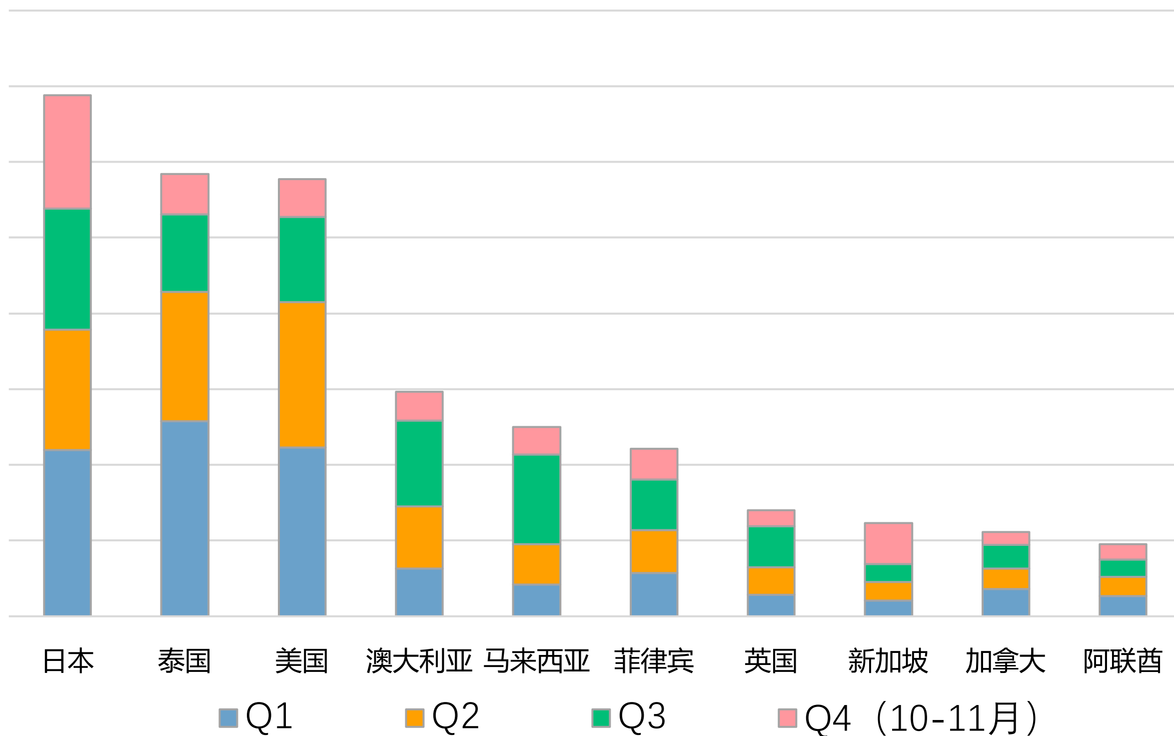
海外地产价格走势



- 马来西亚年初受疫情影响较大，但6月份以来经济恢复强劲，6月份马来西亚PMI指数开始走高，出口增长近10%，7月份马来西亚央行再次降息刺激经济，促进就业和制造业发展。
- 在此背景下，马来西亚楼市整体保持稳定。房咕噜数据显示，11月马来西亚全国房屋在线挂牌均价61万令吉，比年初价格上涨0.2%，基本持平。公寓挂牌均价55万令吉，微幅下滑0.36%。

海外置业热度受挫 热搜国家集中度高

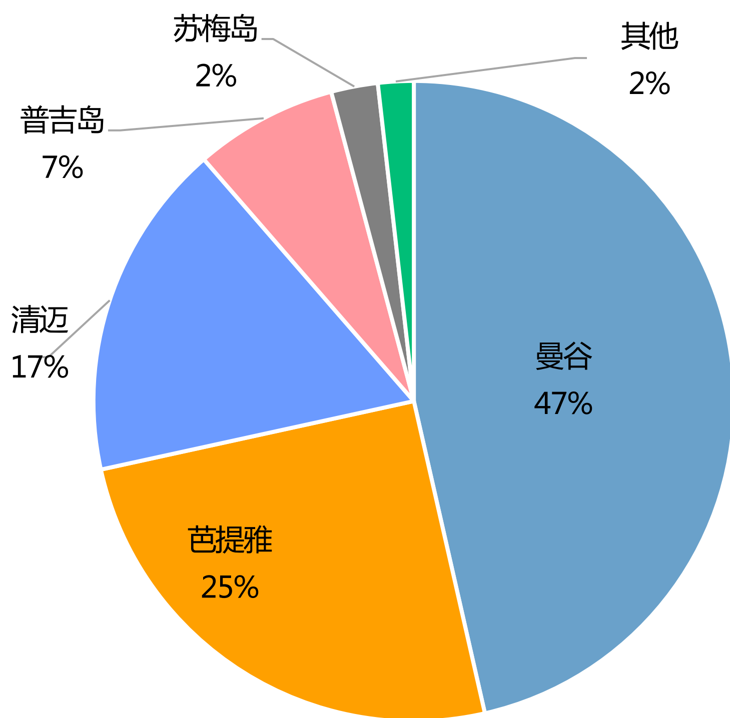
58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE



- 今年以来，受疫情影响国际航班大面积取消，海外旅行基本停滞，国内居民出国热情大幅减退，华人在海外购置房产的热情受到前所未有的冲击。
- 除新加坡顶替希腊进入最受关注海外十国外，前十榜单名单未有改变。日本、美国、泰国仍然是国内居民海外房产关注度最高的三个国家。东南亚国家泰国、马来西亚、菲律宾、新加坡热度排名均有提升，欧美国家如美国、英国、加拿大热度排名下滑。
- 搜索热度排名前十的国家整体搜索量占全球海外房产搜索量的比重为83.2%，显示华人海外置业所关注区域集中度高。热度最高的海外置业国家日本、美国、泰国三国占整体海外房产搜索量的1/2。

数据来源：58安居客房产研究院

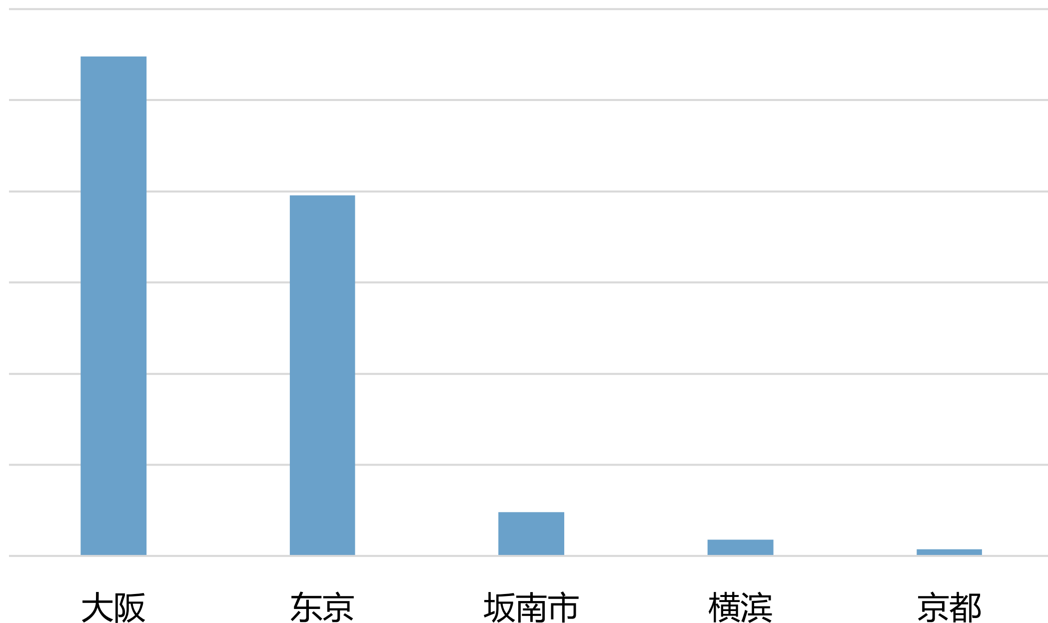
泰国最受关注城市



- 今年以来，国内居民对泰国房产关注度最高的城市仍然是曼谷，搜索量占比46.4%，比去年下滑3%。其次是芭提雅，占比25.1%，比去年提升7.3%。普吉岛的热度下滑也较明显，占比从去年的15.4%下降至今年的7.2%，热度降幅超过50%。

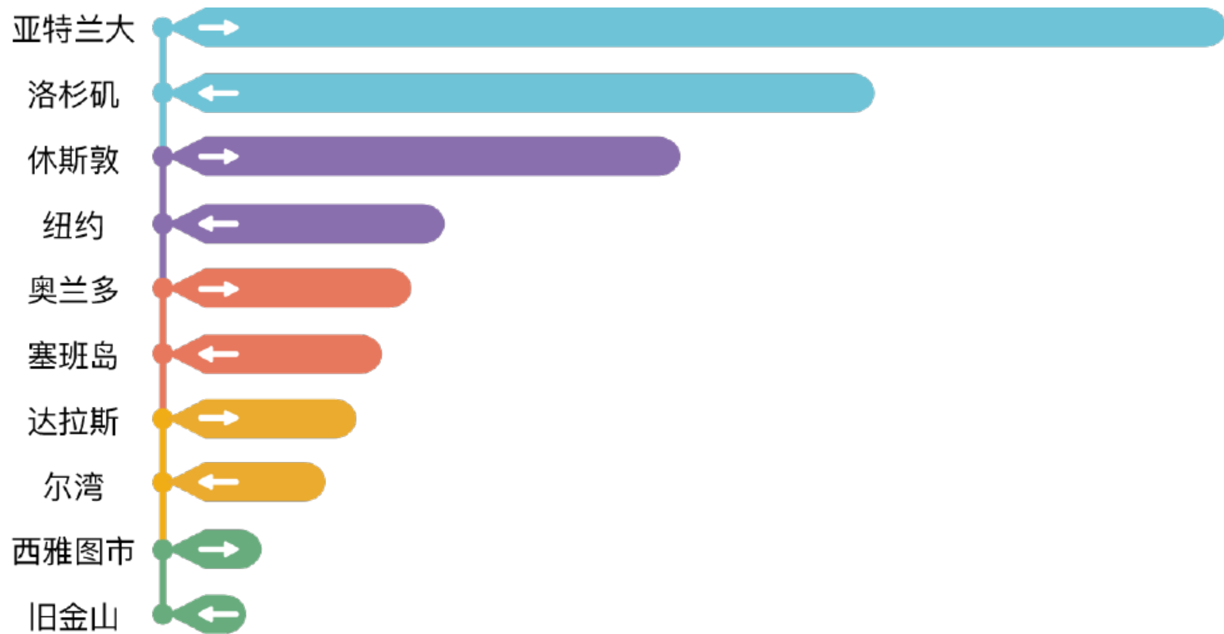
数据来源：58安居客房产研究院

日本最受关注城市



- 日本房产最热的两大城市东京和大阪同样对国内居民具有较大吸引力。大阪房产搜索量占全日本房产搜索量约30%，较去年37%有所下滑。东京搜索量占比为21.5%，较去年的16.6%有近5%的提升。

美国最受关注城市



- 今年亚特兰大取代洛杉矶成为国内居民关注度最高的美国置业城市。塞班岛和达拉斯进入前十名单，取代奥斯特和迈阿密。
- 这一变化或许与新冠疫情相关，关注度排名退步的大多是疫情较严重的城市。

ANJUKE

PART F

商业地产

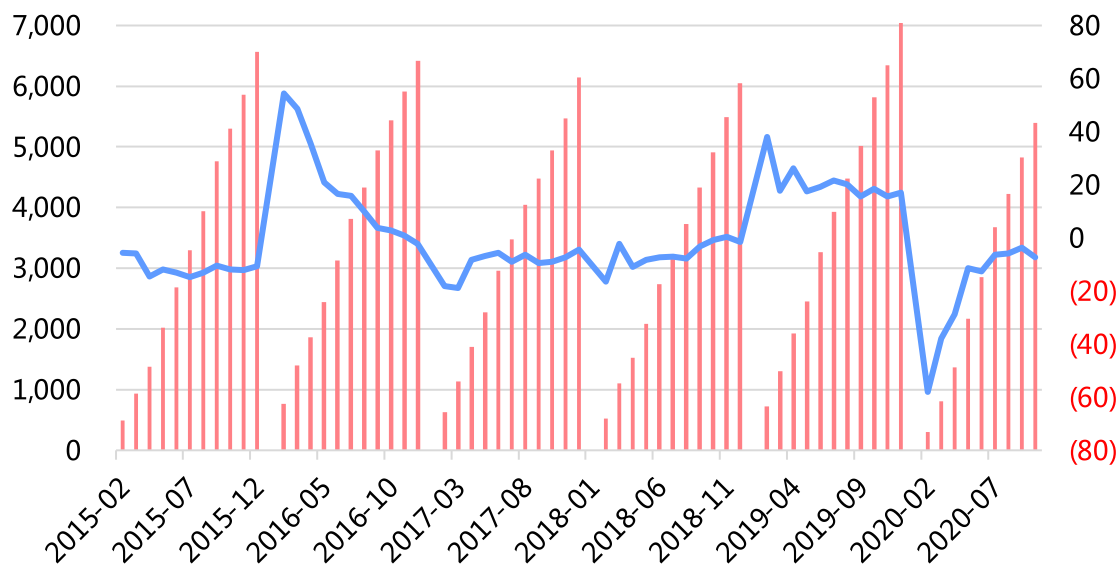
- 办公楼
- 商业营业用房



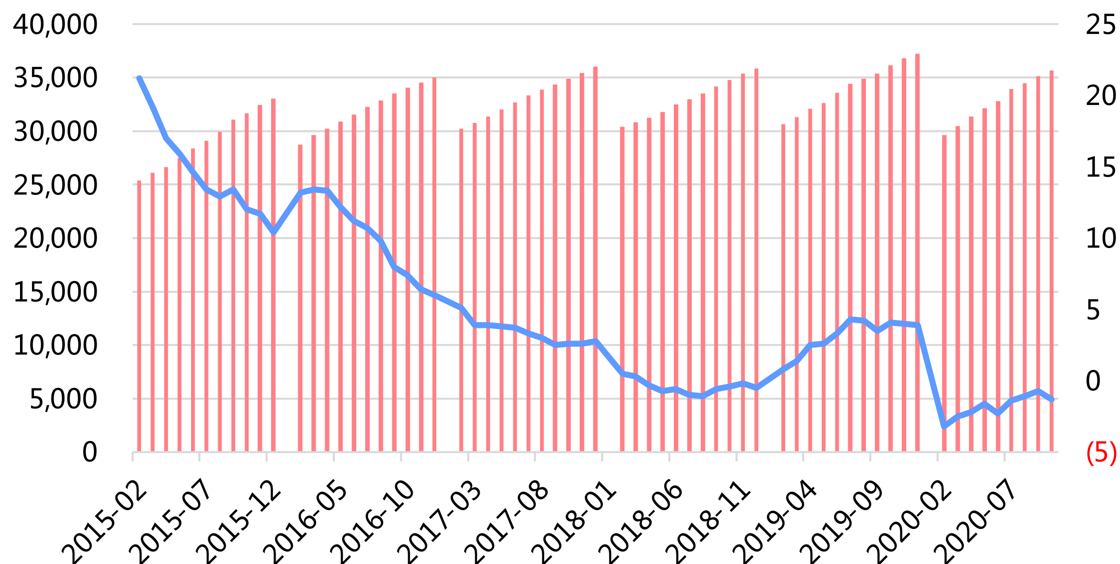
办公楼

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

办公楼新开工面积及同比



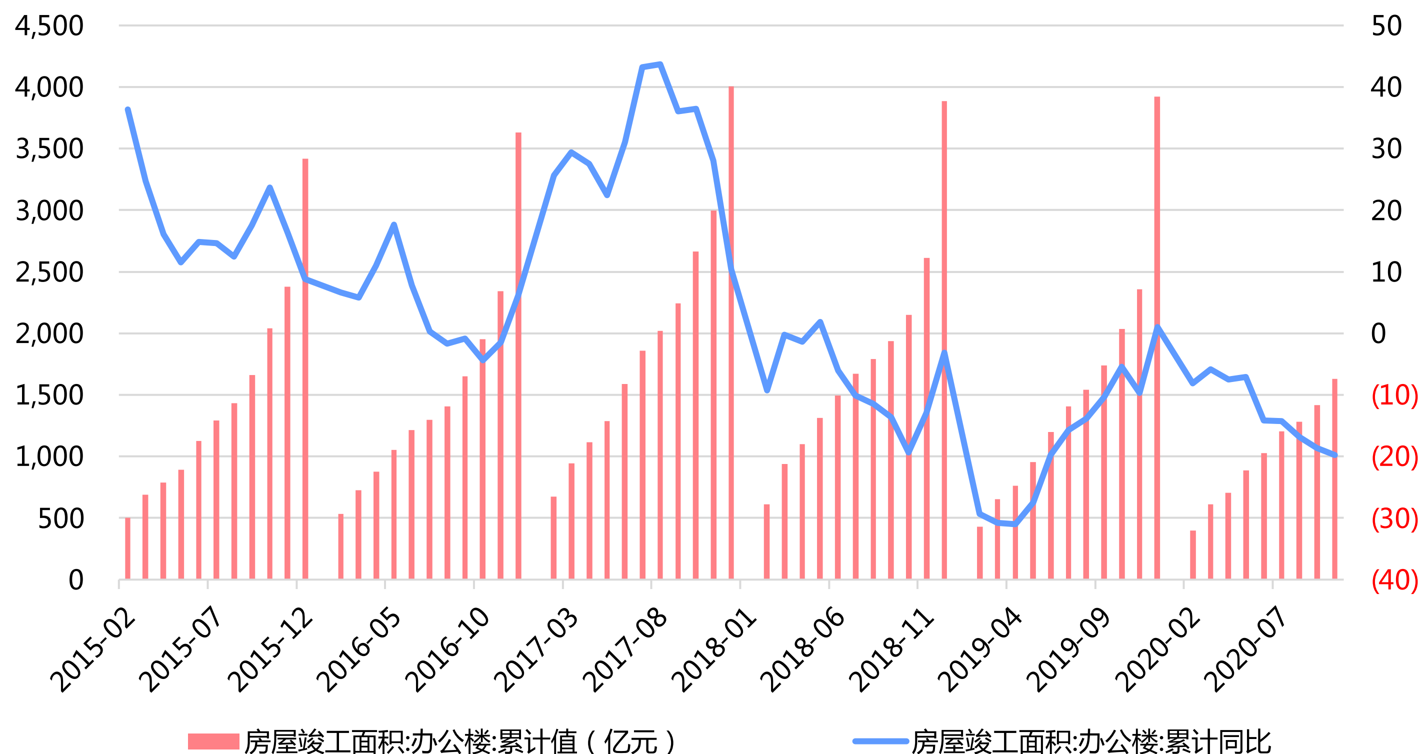
办公楼施工面积及同比



- 受疫情影响，年初办公楼新开工面积同比负增超60%，随着复工复产的继续，新开工面积已同比由负转正，势头良好。
- 办公楼施工面积增速在18年中触底反弹，但今年年初由于疫情关系再次转负，截止10月同比仍为-1.3%，若新开工面积持续增长，施工面积有望恢复增长势头。

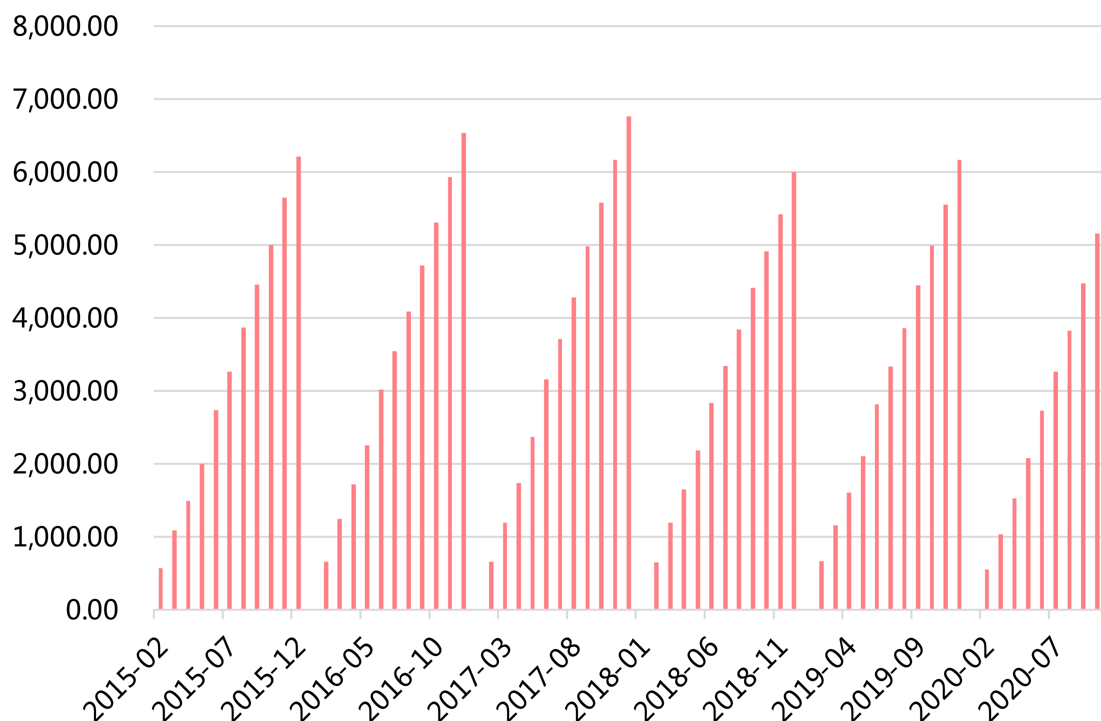
数据来源：58安居客房产研究院

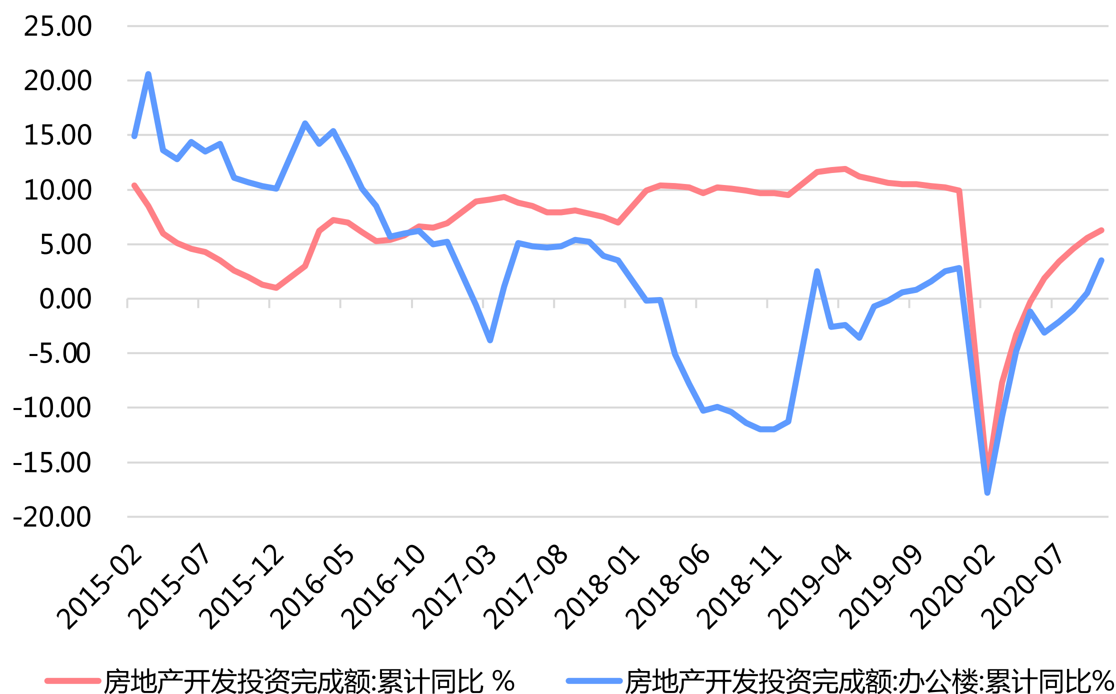
办公楼



- 办公楼竣工面积持续负增，表示虽然项目开工有所修复，但项目进展缓慢，项目方推进项目的意愿并不强烈。

办公楼



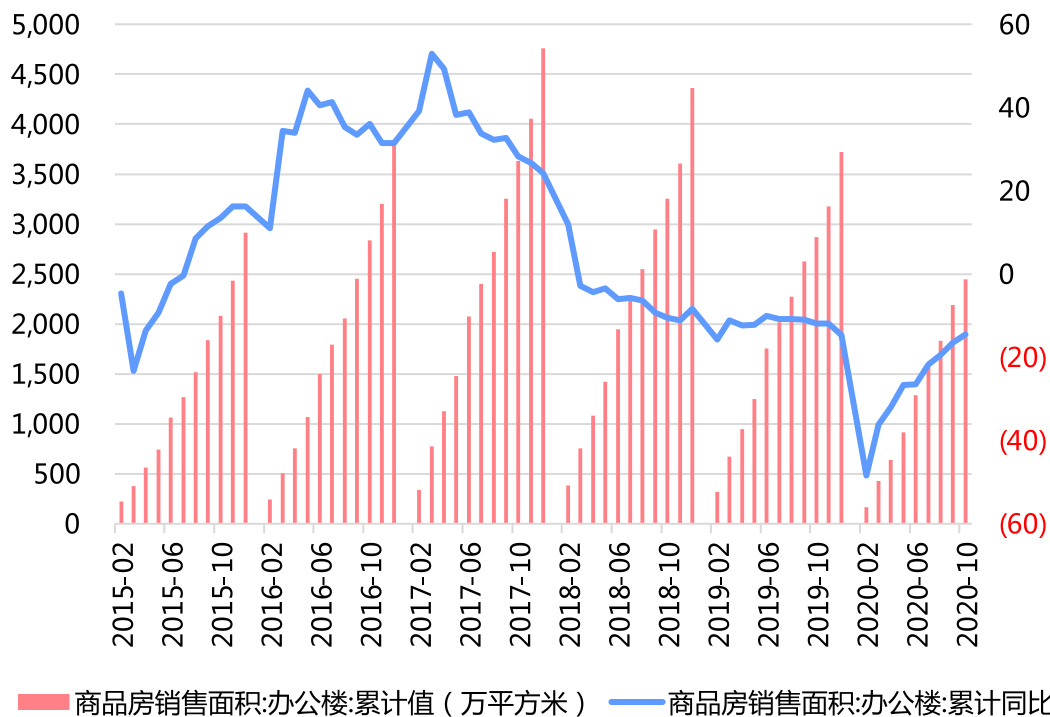


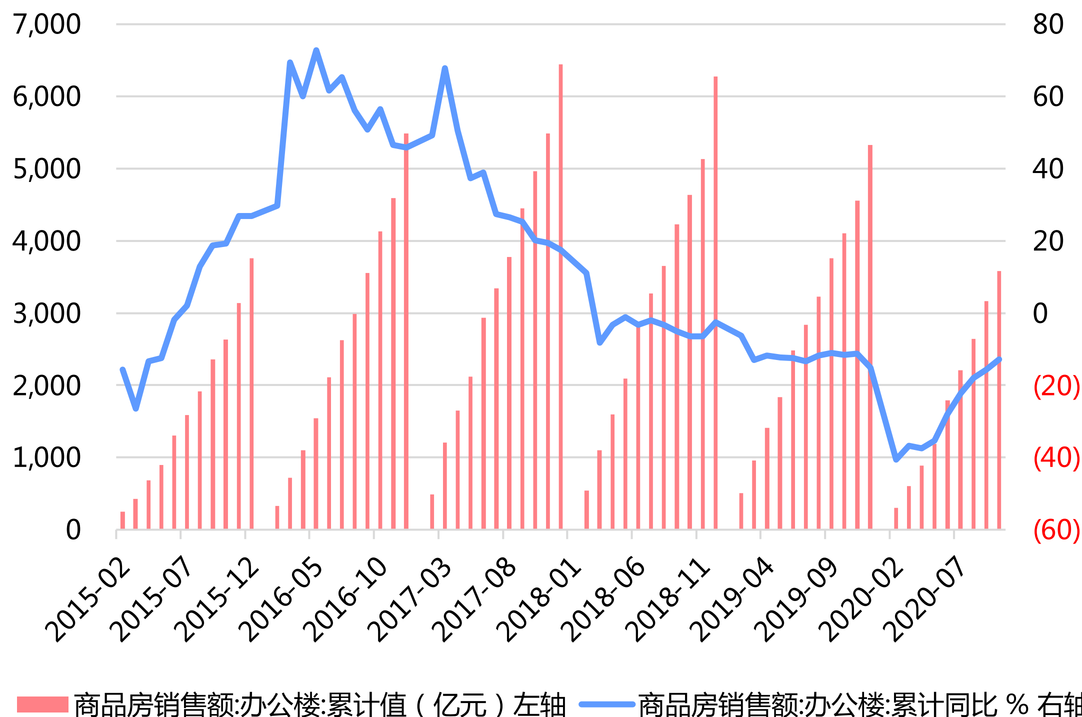
- 疫情前，办公楼开发投资增速落后于房地产整体开发投资增速；疫情后，办公楼及房地产开发投资增速同步回升，两者均由负转正且差距收窄。

数据来源：58安居客房产研究院

办公楼

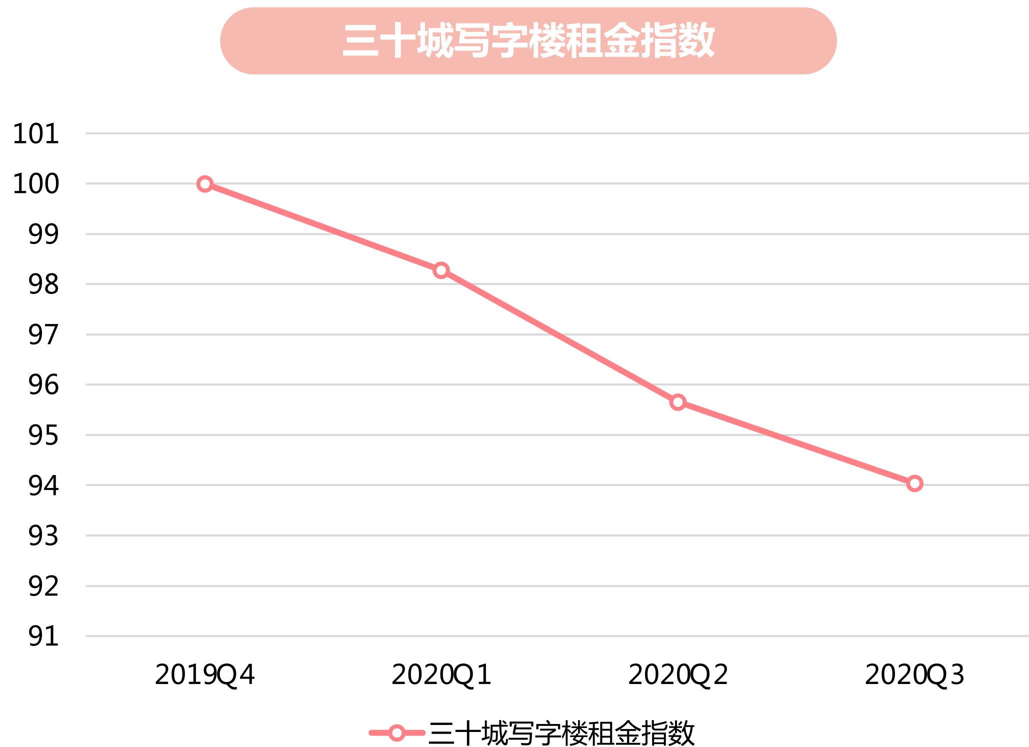
58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE





- 疫情与办公楼需求下滑共振造成办公楼销售市场持续收缩，整体来看，无论是销售面积还是销售额同比均为负值，办公楼销售市场萎靡。

三十城写字楼租金指数



- 今年以来，受疫情影响，三十城写字楼租金指数呈下降趋势，但下降幅度有所收窄，多城以价换量效果明显。

三十城写字楼租赁搜索热度

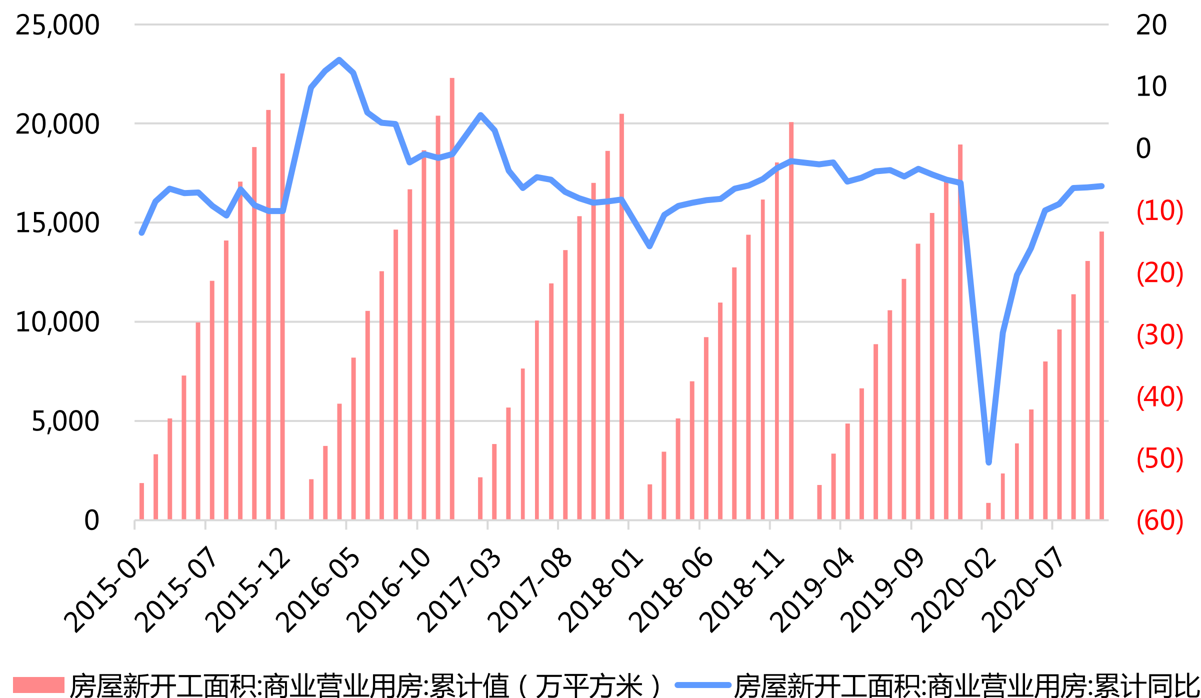
2020Q1	季度环比	2020Q2	季度环比	2020Q3	季度环比
厦门	-18.2%	武汉	255.5%	武汉	12.1%
福州	-21.0%	北京	130.5%	哈尔滨	6.6%
昆明	-23.0%	杭州	112.9%	西安	4.0%
南宁	-25.2%	上海	101.7%	石家庄	3.8%
青岛	-27.4%	合肥	101.3%	成都	2.3%
东莞	-28.3%	重庆	100.6%	广州	1.8%
沈阳	-29.6%	郑州	96.8%	南京	1.3%
贵阳	-29.7%	西安	94.1%	苏州	1.1%
哈尔滨	-31.0%	石家庄	90.0%	青岛	-0.1%
合肥	-31.9%	天津	88.6%	太原	-0.4%

今年一季度受到疫情冲击，三十城写字楼租赁搜索热度大幅下降，城市封锁使得找房基本停滞；二季度随着复工复产恢复，租赁搜索热度升至114，需求集中爆发；三季度租赁搜索热度略有下滑至111，整体办公楼租赁搜索热度超疫情前水平。

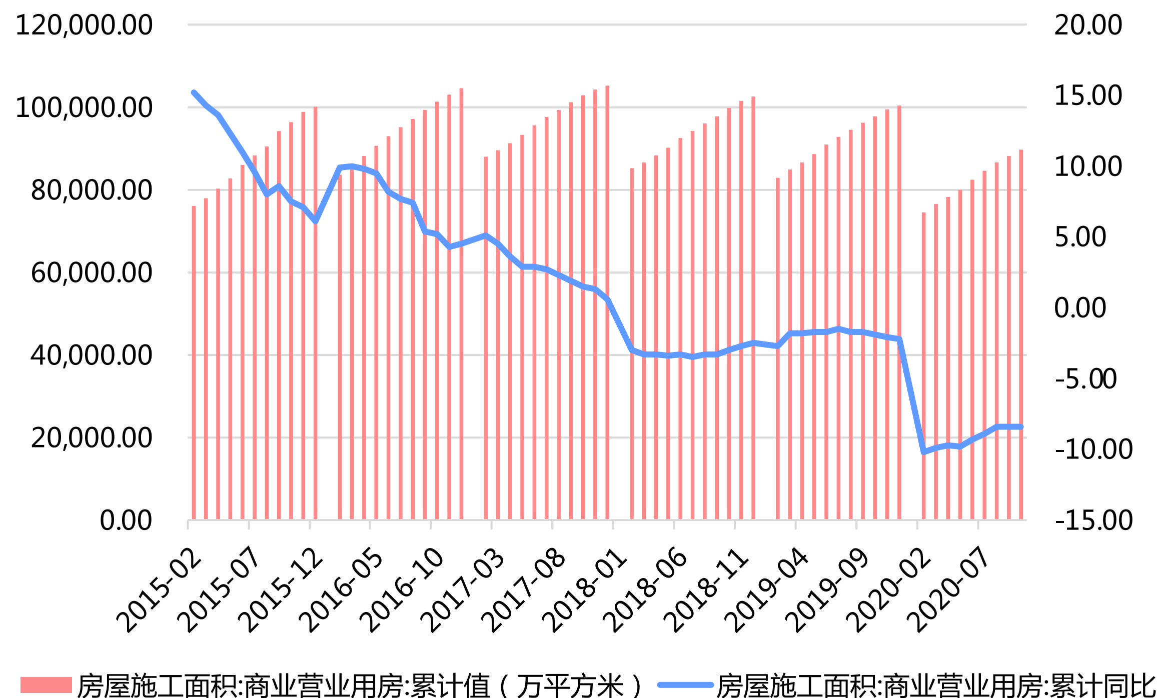
商业营业用房

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

商业营业用房新开工面积及同比



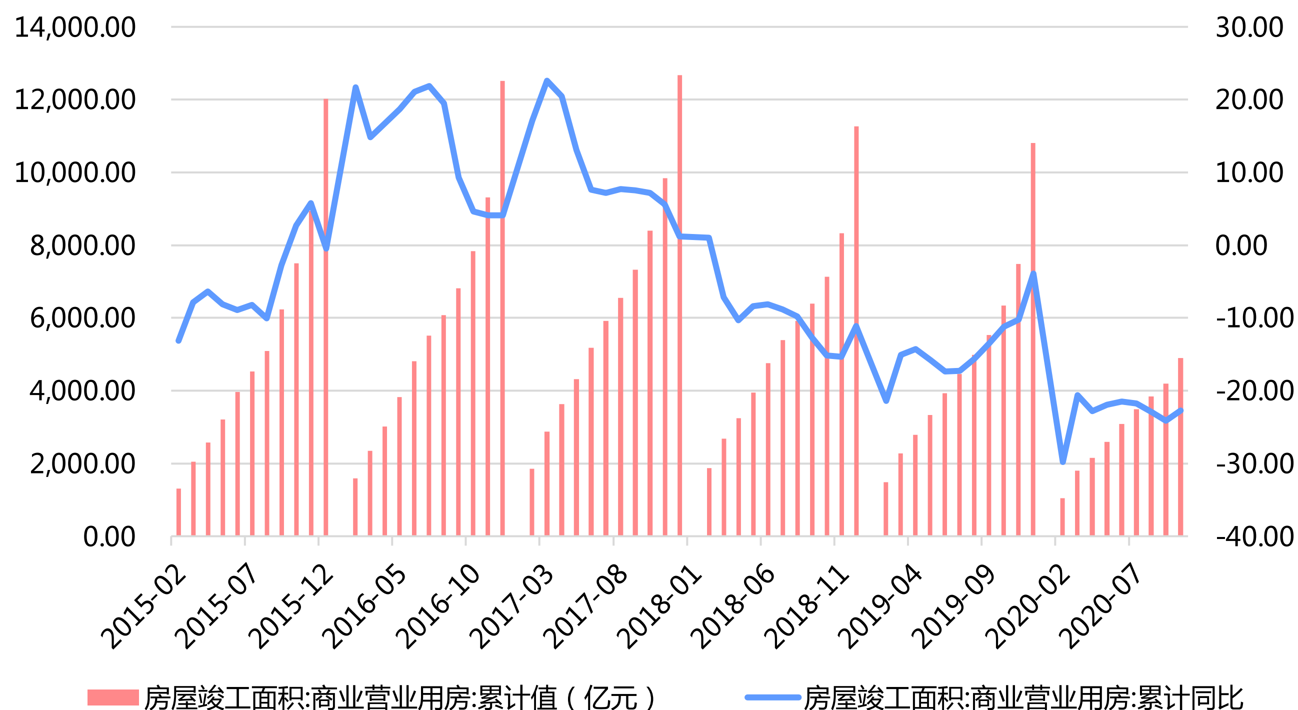
商业营业用房施工面积及同比



- 截止10月，商业营业用房新开工面积同比增速-6.1%，商业营业用房施工面积同比增速-8.4%，施工面积增速持续下降，行业受冲击明显。

商业营业用房

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

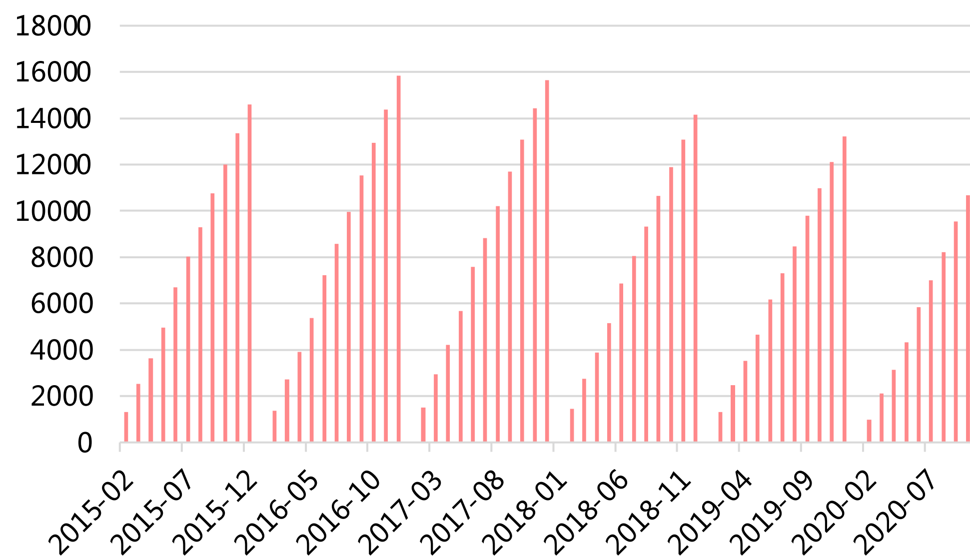


- 商业营业用房竣工面积同比增速整体呈下降趋势，截止十月，商业营业用房竣工面积同比增速-22.7%，疫后行业修复动力不足。

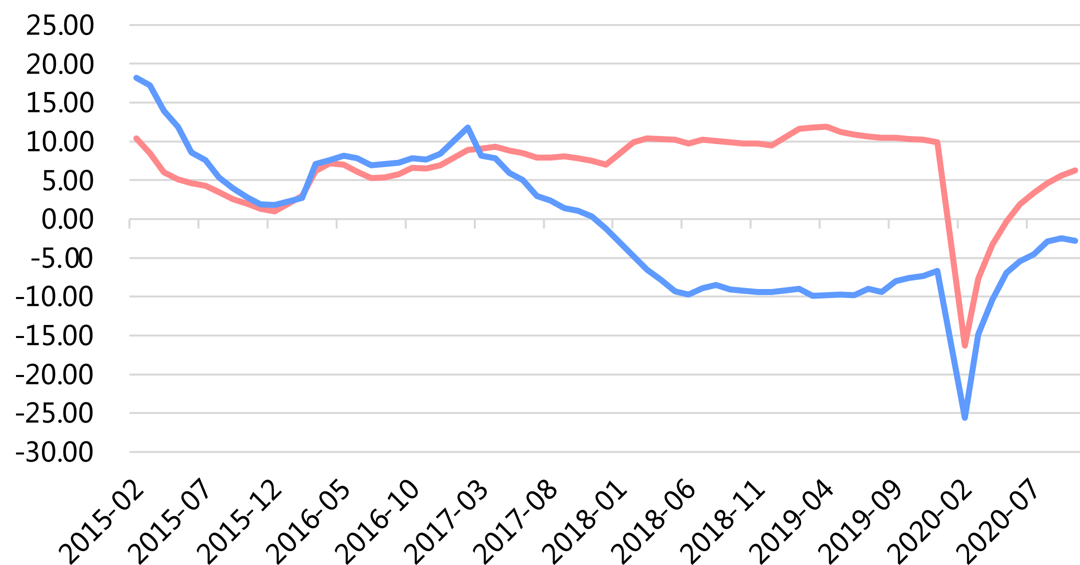
商业营业用房

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

商业营业用房开发投资完成额



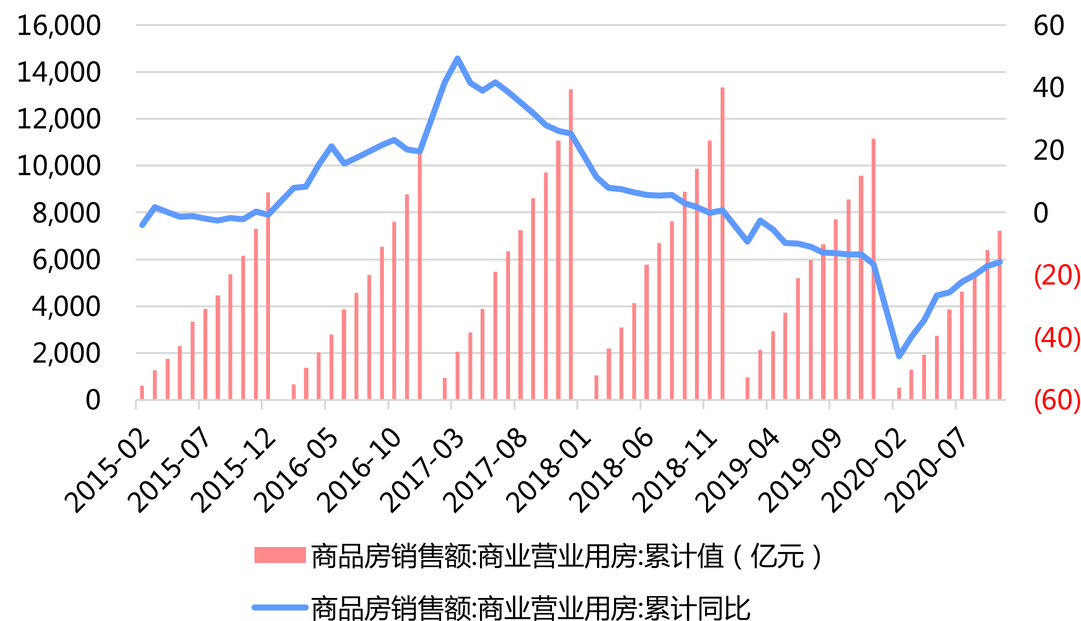
房地产及商业营业用房投资增速

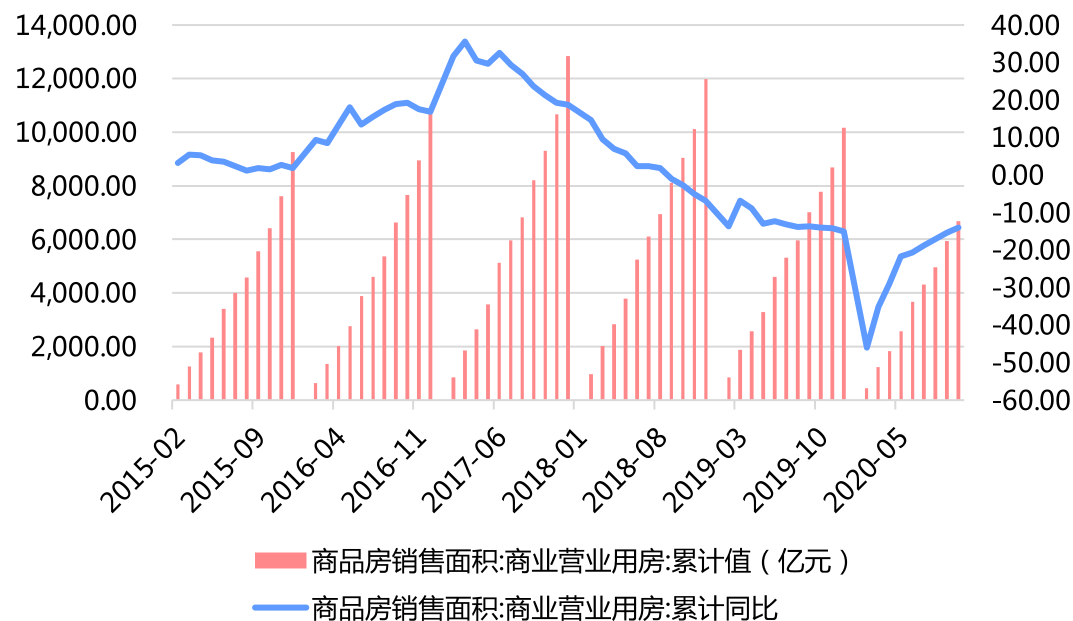


- 2016年以来，商业营业用房开发投资完成额逐年递减，截止10月，商业营业用房投资增速为-2.8%，相较疫情前负增有所收窄，与整体房地产投资增速的差距也有所收窄。

商业营业用房

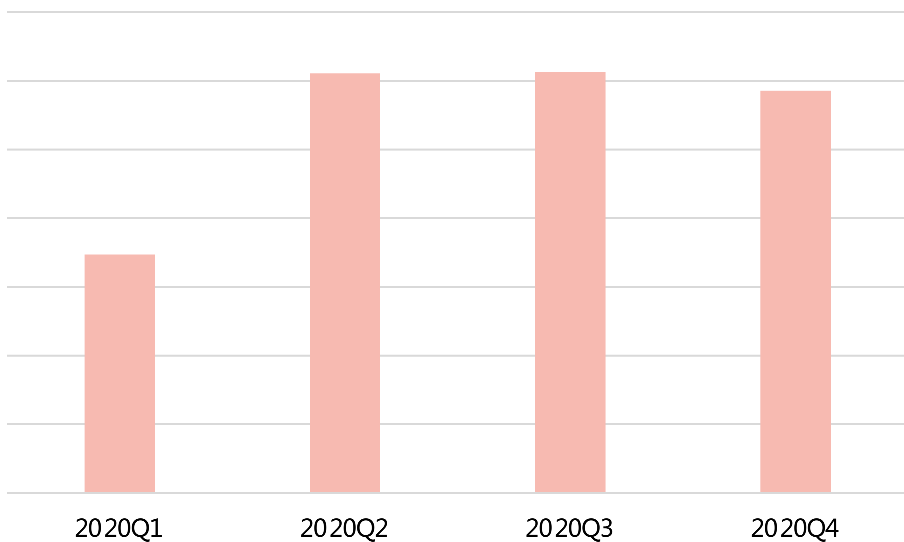
58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE





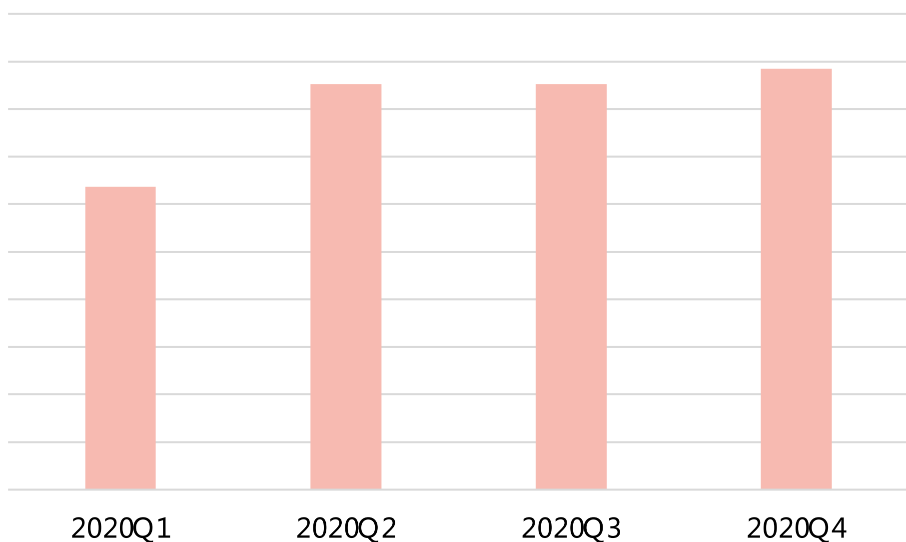
- 商业营业用房销售额及销售面积持续收缩，同比增速均超负10%，市场需求偏弱。

三十城商铺租赁搜索热度



- 今年以来，受疫情影响，一季度三十城商铺租赁搜索热度大幅下滑，二季度商铺租赁需求迅速修复，三、四季度需求环比略有下滑。

三十城商铺销售搜索热度



- 尽管疫情对实体经济造成巨大冲击，但却意外推动了社区商业的重新崛起，今年以来商铺销售搜索热度除一季度受到较大影响，二季度以后需求恢复活力。

PART G

购房者心声

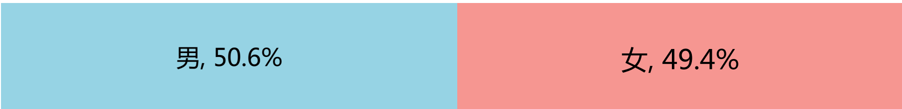


调研基本信息

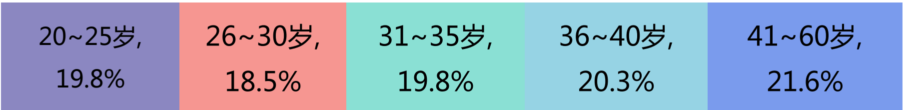
城市级别占比



性别分布占比



年龄结构占比



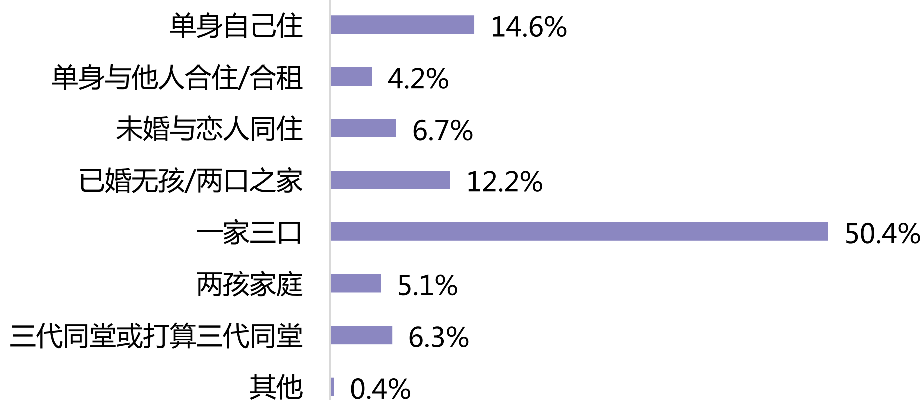
学历占比



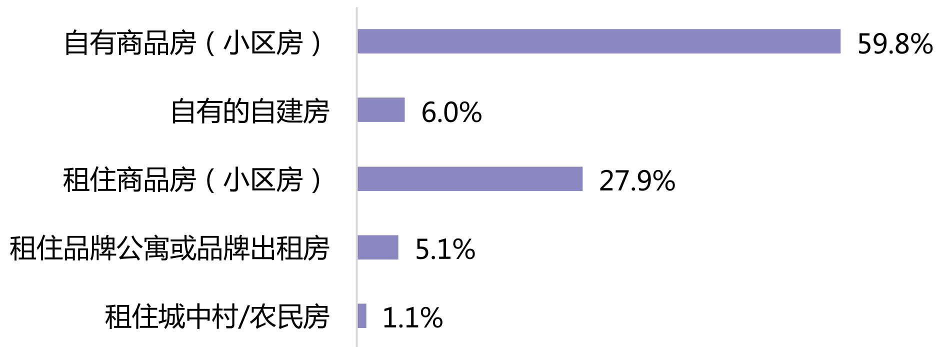
- 参与调研的购房者中，有七成在新一线城市，三成在一线城市；学历以本科为主，男女比例各半，年龄在20-60岁之间。

购房人群画像

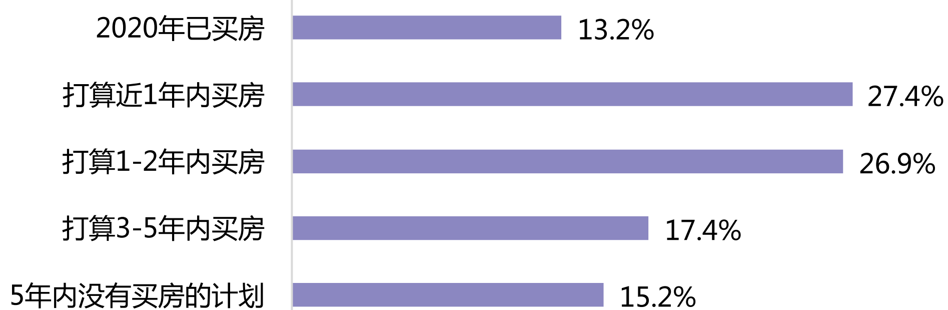
家庭情况



居住情况



购房意向

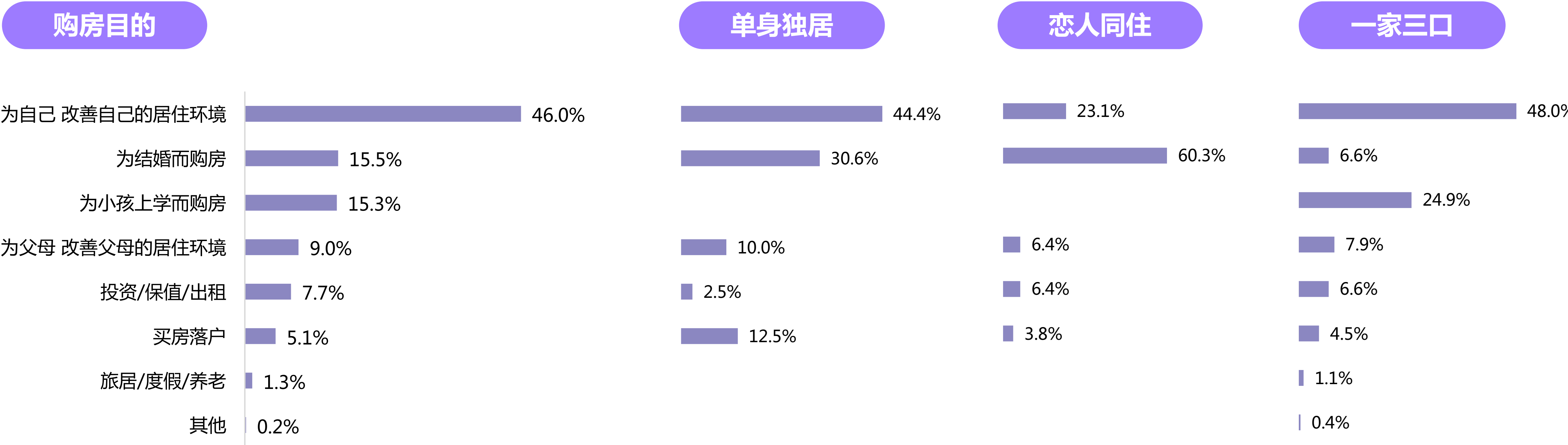


- 调研人群中有18.9%为单身，一家三口同住的占比50.4%；有近六成居住在自有商品房，34.2%的人租房居住。
- 对于购房的意向，有71.7%的人打算在5年内买房，另有13.2%的人在今年已经购房。

数据来源：58安居客房产研究院调研

购房目的：多数人购房是为了改善自身的居住环境

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE



- 购房人群的主要购房目的依然是为了改善自身的居住环境，选择此项的占比46.0%；不同家庭结构的人群购房主要目的有一定区别，单身独居人群购房主要为了该深居住环境和结婚购房；未婚与恋人同住的人群选择为结婚而购房的占比60.3%；一家三口同住的人群除了为改善居住环境外，学区因素也是购房的重要原因之一。

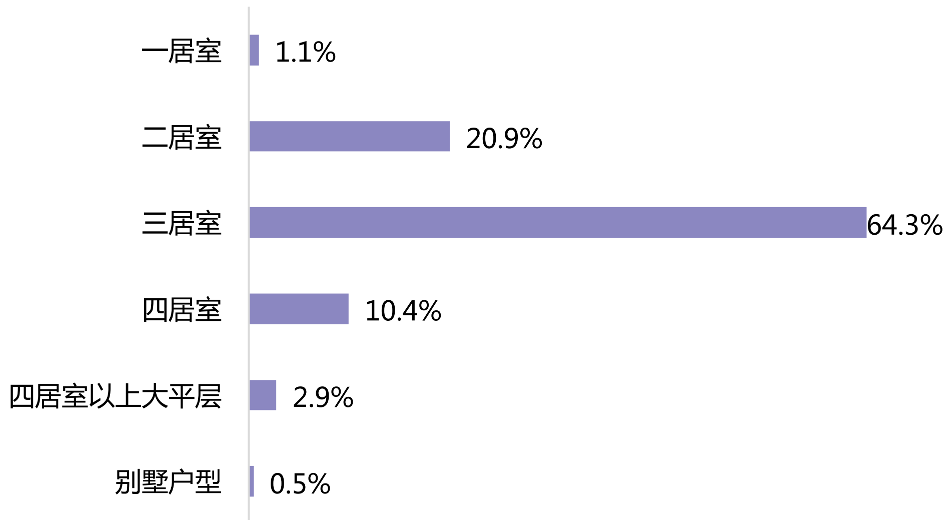
数据来源：58安居客房产研究院调研

https://ai.anjuke.com/

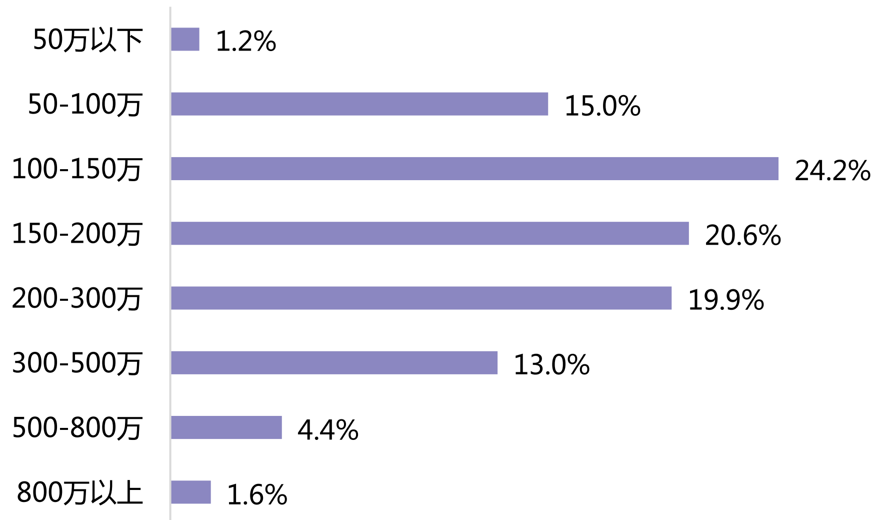
理想房源：多数人希望购买三居室 总计在100-300万之间

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

购房人群理想房源户型



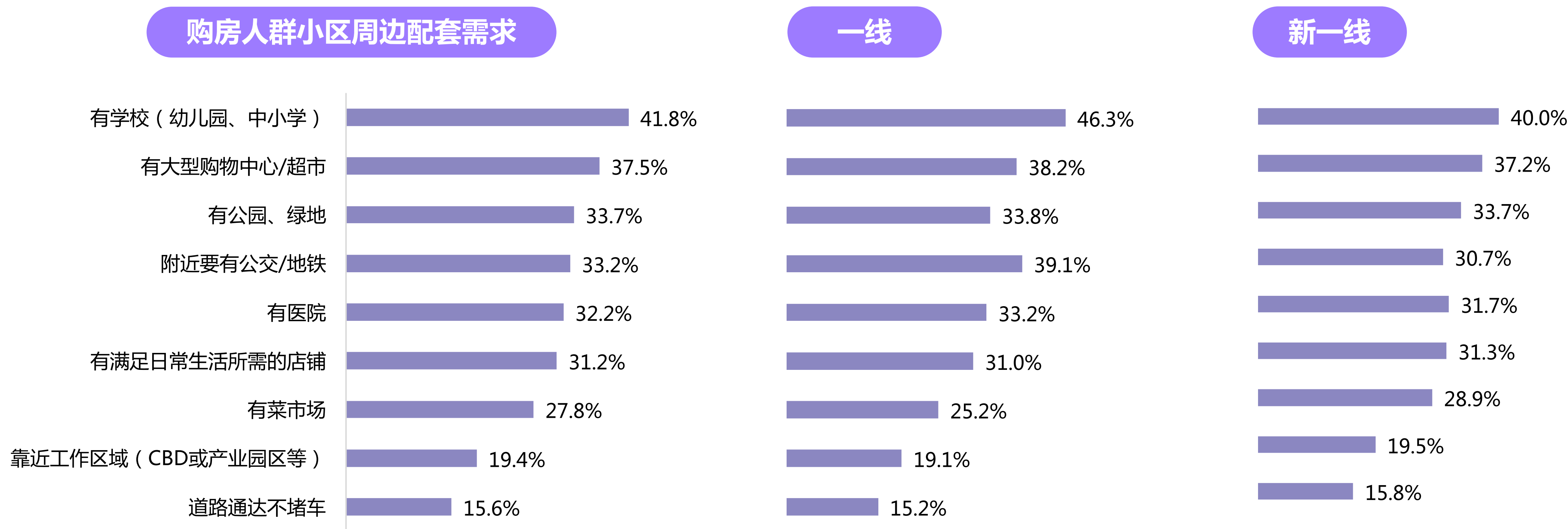
购房人群理想房源总价



- 居室方面，购房人群始终对于三居室青睐有加，调研中选择希望购买三居室的人群占比64.3%；房源总价方面，有64.7%的人希望购买总价在100-300万之间的房源。

周边配套：购房人群注重周边学校教育配套

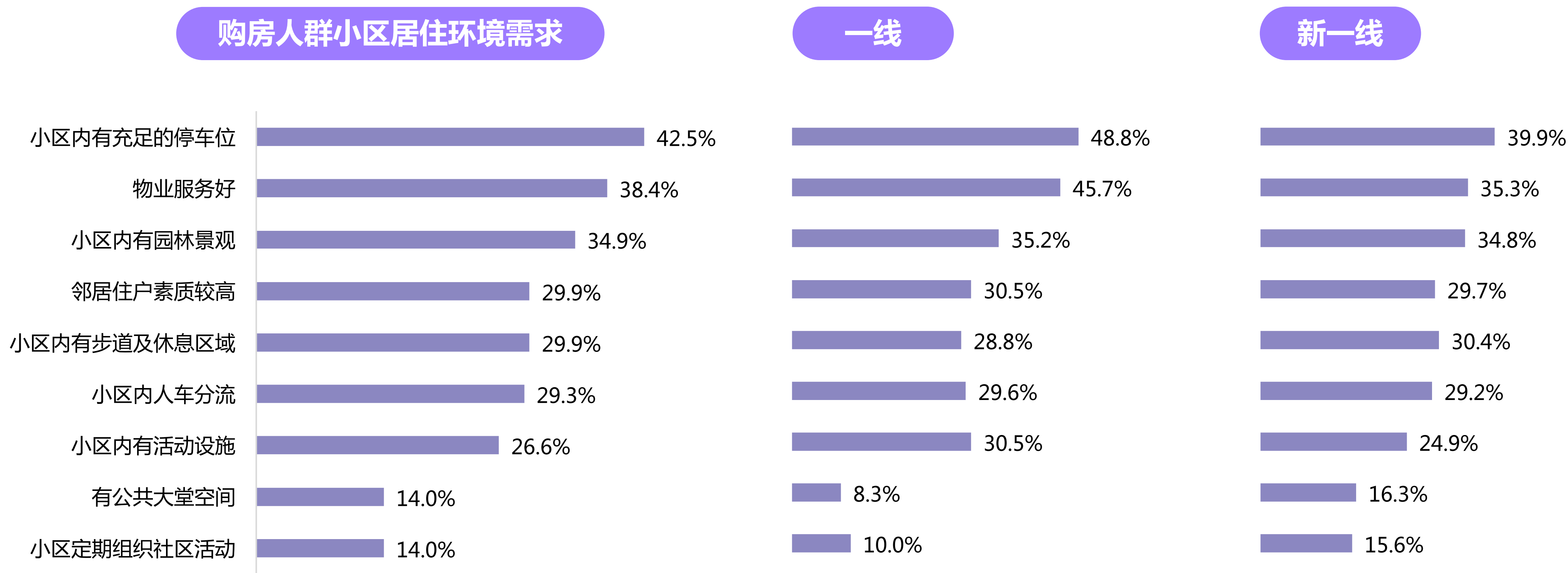
58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE



- 周边配套方面，人们对于学校（幼儿园、中小学）的关注度相对较高，选择此项的人群占比41.8%；此外，购物中心/超市、公园/绿地、公交/地铁、医院、便利店等都受到购房人群的关注。

小区环境：停车位成为刚需 五成人群希望小区有充足停车位

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

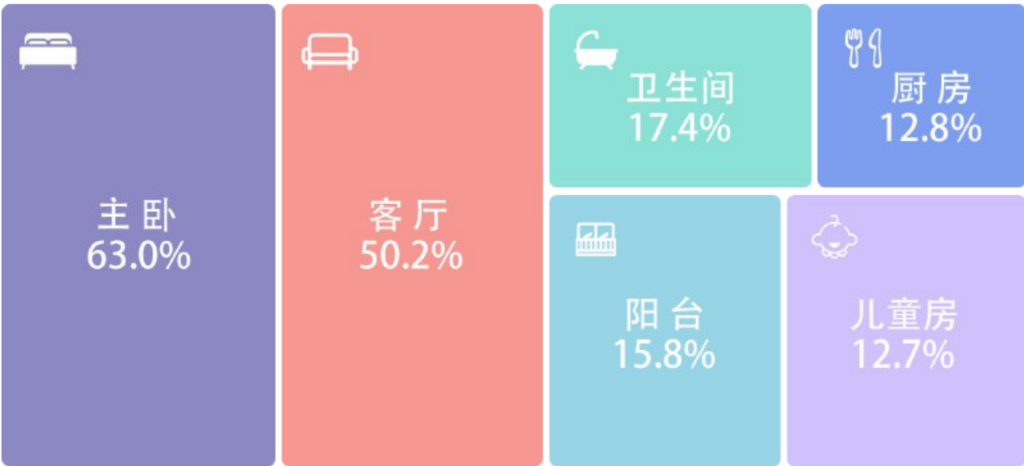


- 小区的内部环境方面，购房人群对于停车位的关注度最高，希望居住小区拥有充足停车位的人群占比42.5%。此外，购房人群对于小区的“软实力”也较为关注，物业服务、邻里和睦等问题也是购房时关注的重点。

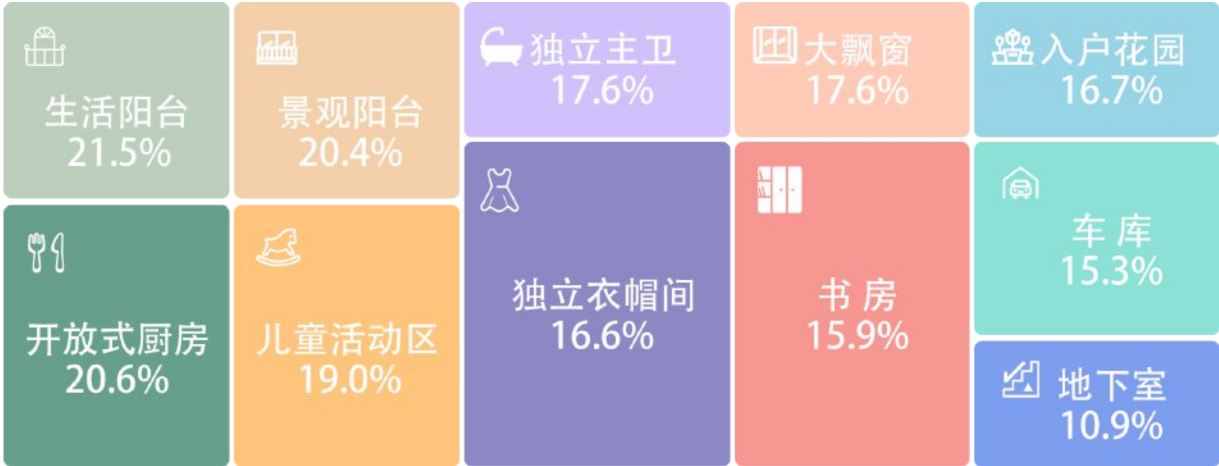
数据来源：58安居客房产研究院调研

理想空间：主卧及客厅舒适度要高 希望拥有大阳台和开放式厨房

购房人群更注重的居住空间



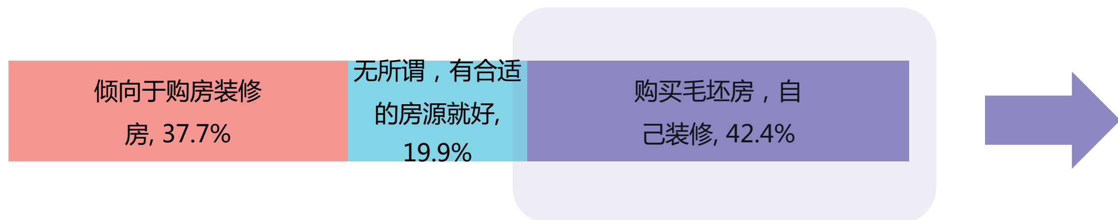
购房人群希望增加的功能空间



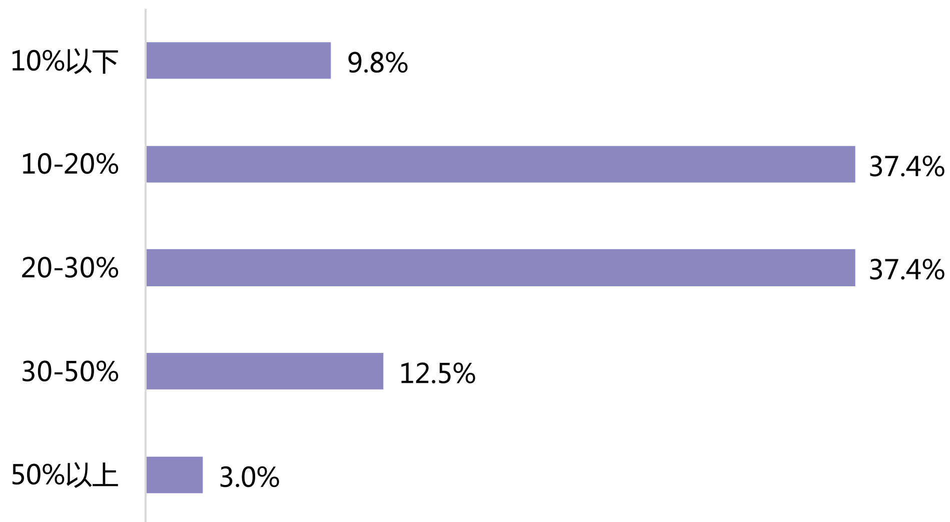
- 对于房屋的内部空间，多数人群更注重主卧及客厅的舒适性，选择占比均超过了50%。对于希望增加的功能空间，生活阳台、景观阳台及开放式厨房的占比均超过了20%。

房屋装修：42.4%的购房人群想要购买毛坯房自行装修

购房人群对于装修房的看法



房屋装修预算占房屋总价比例

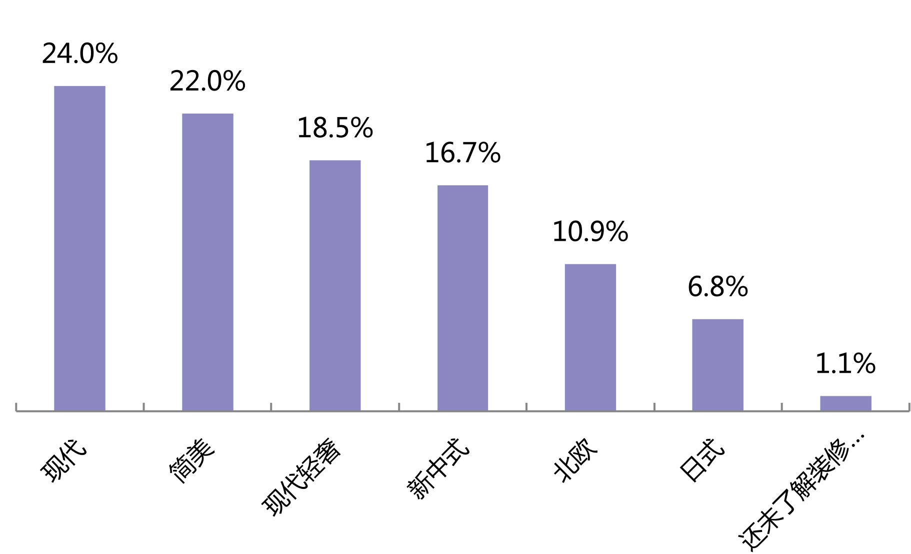


- 对于装修房的看法，调研人群中有37.7%的人倾向购买装修房，有42.4%的人想要购买毛坯房自己装修。装修预算方面，有74.8%的人表示预算（含硬装、软装）在房屋总价的10%-30%之间。

数据来源：58安居客房产研究院调研

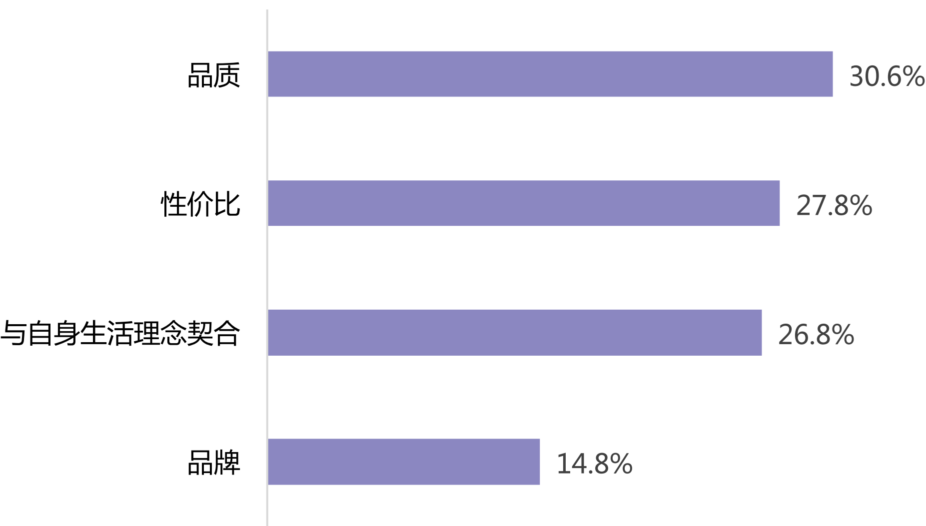
装修风格：购房人群青睐现代的装修风格 装修过程中更注重品质

装修风格倾向



- 调研显示，24.0%的购房人群倾向选择现代的装修风格，22.0%的人选择了简美的装修风格。

装修过程中注重

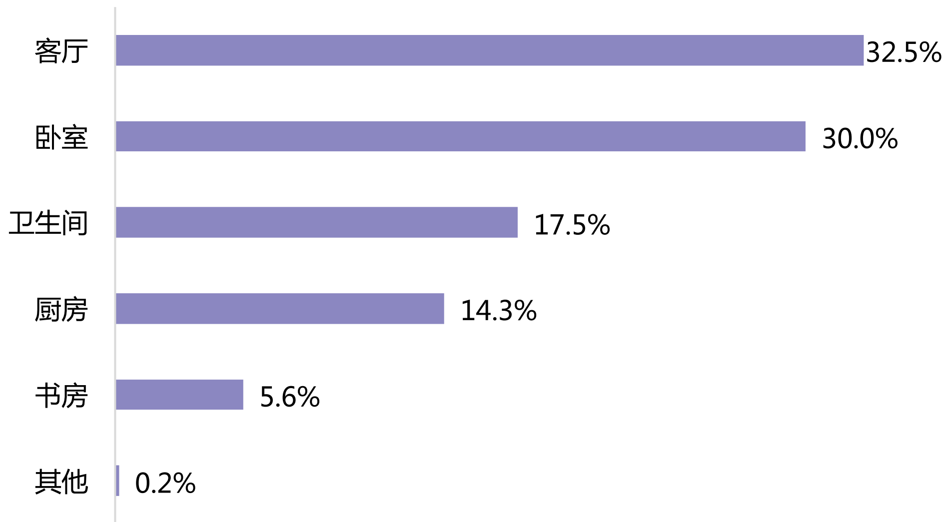


- 在装修过程中，有30.6%的人群表示注重装修的品质，次之为性价比，对于装修公司的品牌注重程度不高。

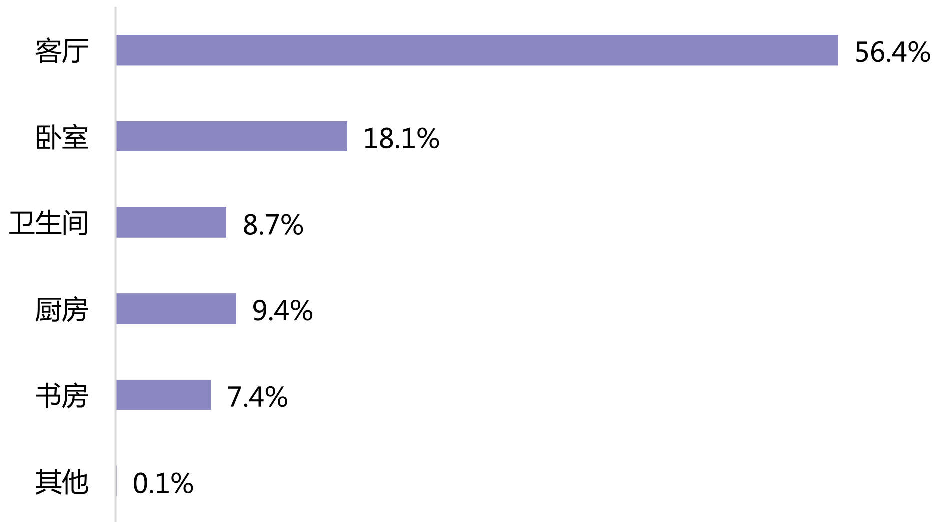
装修需求：购房者更注重客厅的美观程度

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

哪部分装修最需要注重使用品质



哪部分装修最需要注重美观程度



- 在装修过程中，购房者认为客厅和卧室更需要注重使用品质，而美观程度上，客厅的美观度更受到购房者的重视。

数据来源：58安居客房产研究院调研

海外置业：选择海外置业人群占比下降 看中海外地产升值潜力

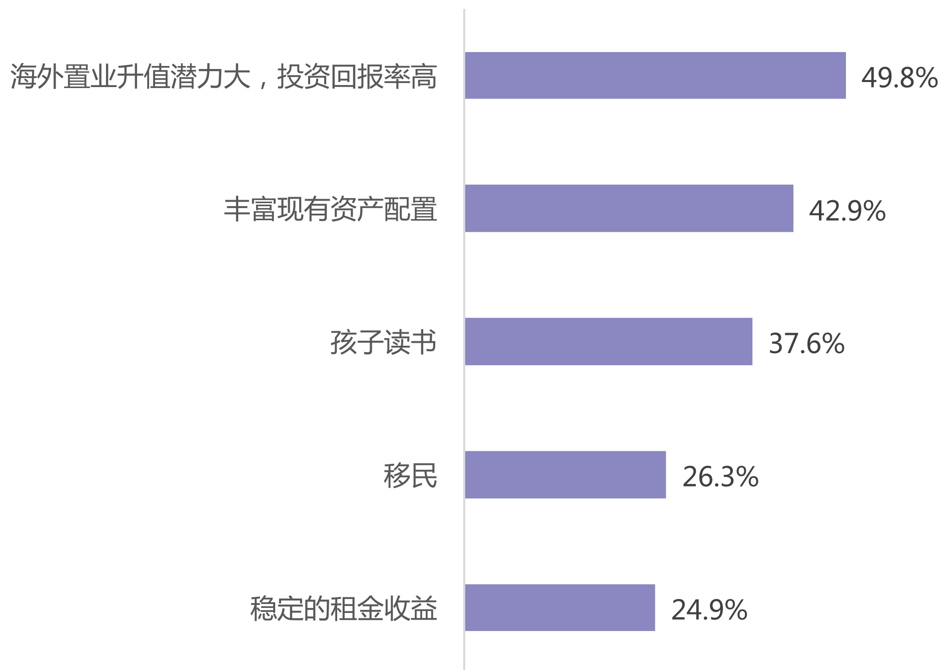
58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

购房人群是否有海外置业的意愿



- 今年国际形势出现较大变动，参与调研的购房人群中，仅有16.5%的人表示有海外置业的意愿，与去年相比下降20.6个百分点。
- 近半有海外置业意愿的购房者表示选择海外置业的主要原因是看中海外房地产市场的升值潜力，有42.9%的人表示 是为了丰富现有资产配置，也有近四成人是由于孩子读读书而选择海外置业。

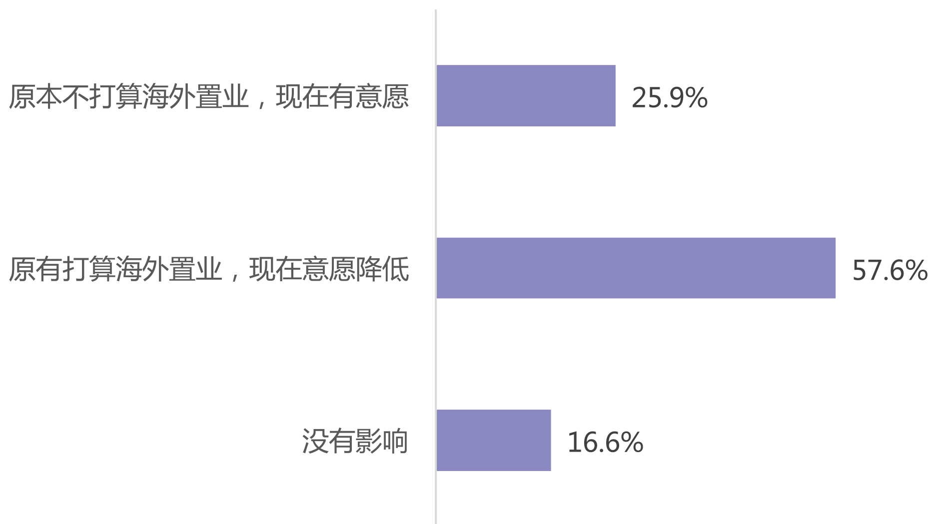
海外置业的原因



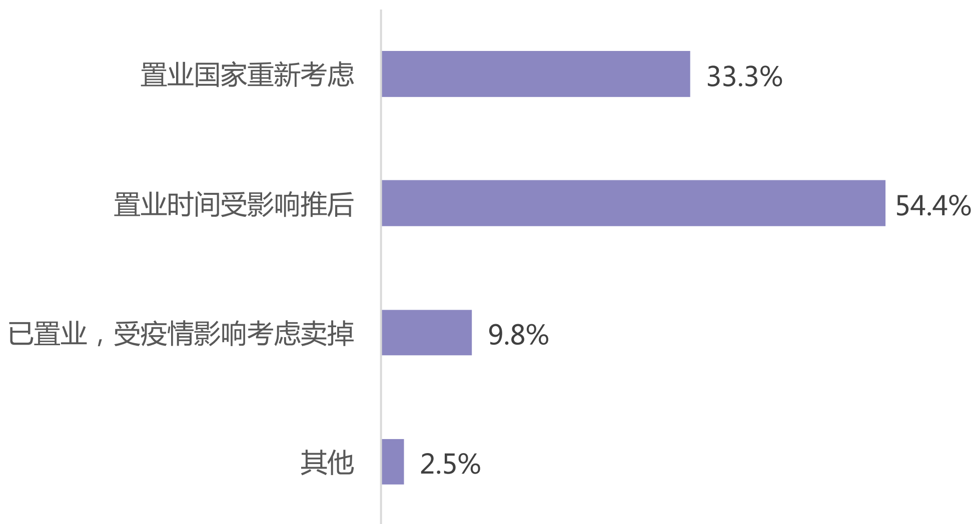
疫情影响：海外置业意愿降低 多数人推后海外置业时间

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

疫情是否改变海外置业的意愿



疫情对海外置业对具体影响



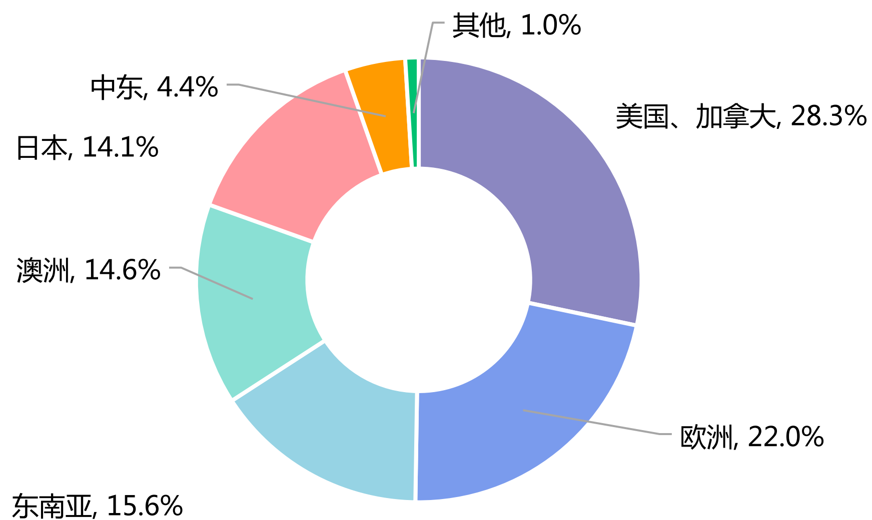
- 海外置业受客观因素影响较大，2020年突如其来的疫情打乱了部分购房者的置业计划，调研中有57.6%的人表示受疫情影响海外置业意愿降低，54.4%的人表示推后海外置业时间，33.3%的人需要重新考虑置业国家。

数据来源：58安居客房产研究院调研

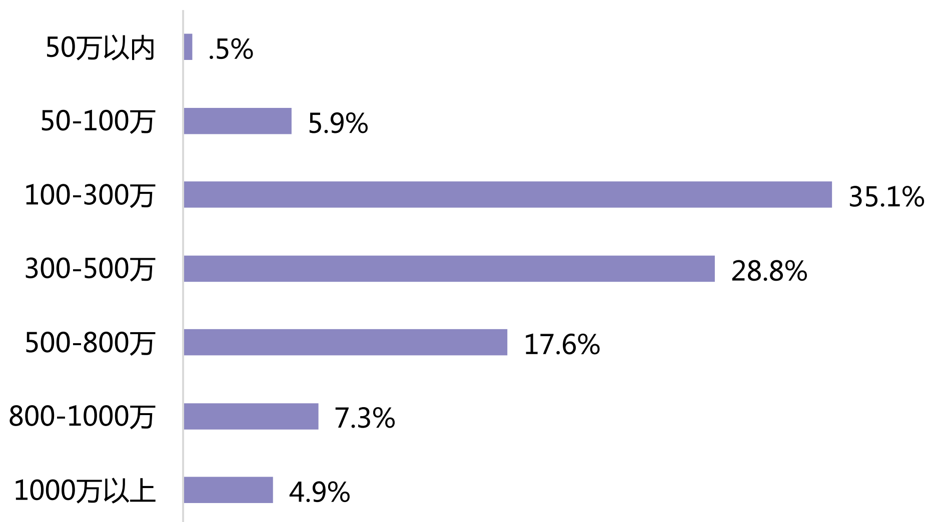
置业国家：欧美国家成海外置业热门 理想价格在100-300万

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

海外置业理想区域



海外房产理想价格



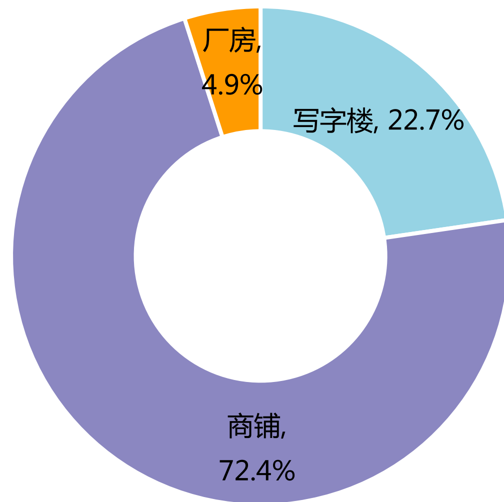
- 欧美国家是理想的海外置业区域，选择美国/加拿大、欧洲的人群占比50.3%；倾向在东南亚、澳洲、日本的人群占比均在15%左右。房屋价格方面，多数人选择总价在100-300万的房源，这与在国内置业的理想房屋总价范围基本相同。

商业地产：24.8%的人有购买商业地产的意愿 商铺成为热门

购房人群是否有购买商业地产的意愿



倾向购买商业地产的类型



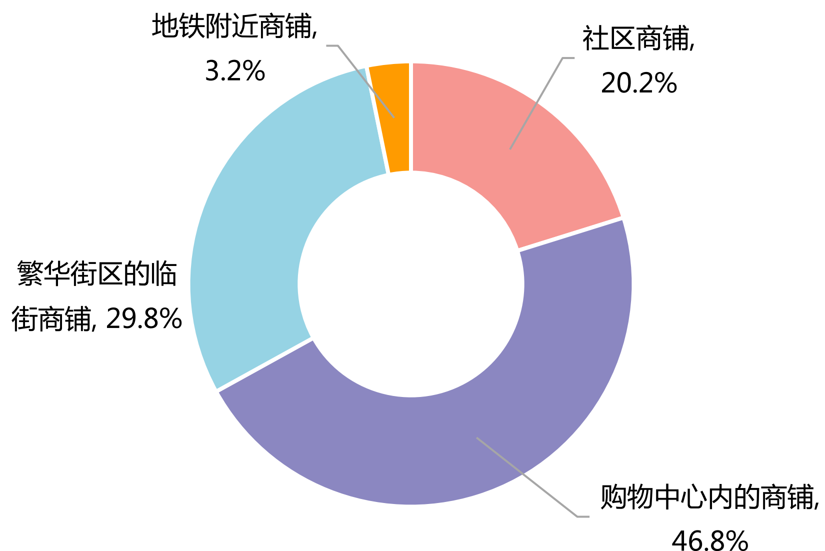
- 对于商业地产，调研中有24.8%的人表示有购买商业地产的意愿，其中72.4%的人希望购买商铺，选择购买写字楼的人群占比22.7%，倾向购买厂房的人群占比不足5%。

数据来源：58安居客房产研究院调研

商铺类型：购房者青睐购物中心内的商铺

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

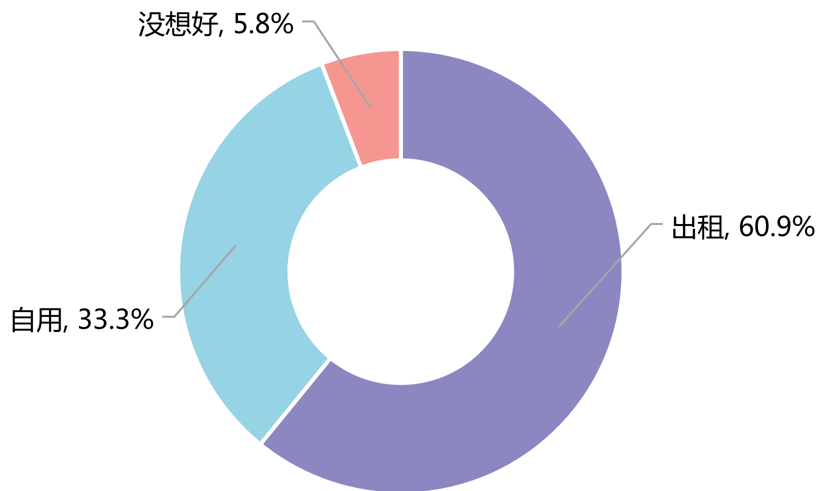
倾向购买的商铺类型



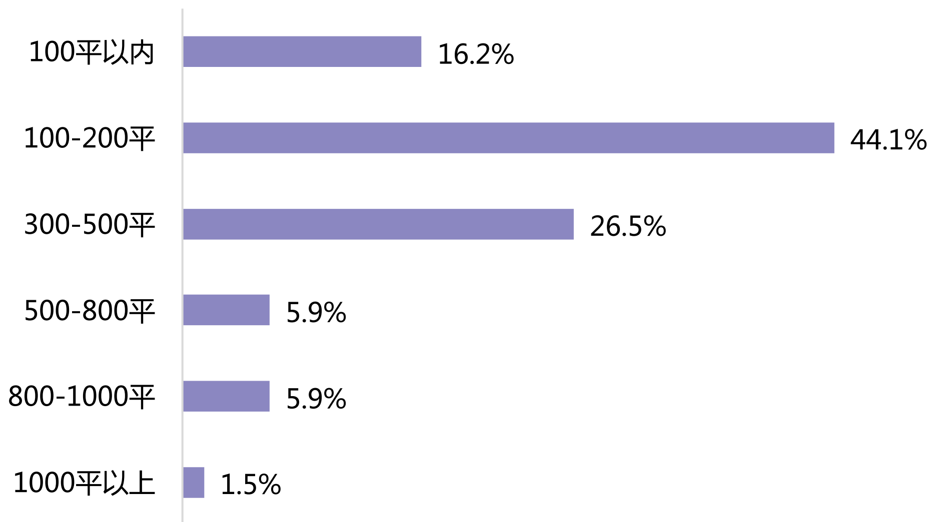
- 购物中心内的商铺是购房者最为青睐的商铺类型，其次为繁华街区的临街商铺、社区商铺，占比均超过20%，地铁附近的商铺接受度不高。

写字楼：六成购房者买写字楼为赚取租金收益

购房写字楼的作用



写字楼的理想面积



- 选择购买写字楼的人群中，多数人是为了出租以赚取租金收益，占比60.9%；选择购买写字楼自用的占比33.3%。对于写字楼的面积，选择100-200平方米的占比最多，为44.1%。

ANJUKE

PART H

未来展望



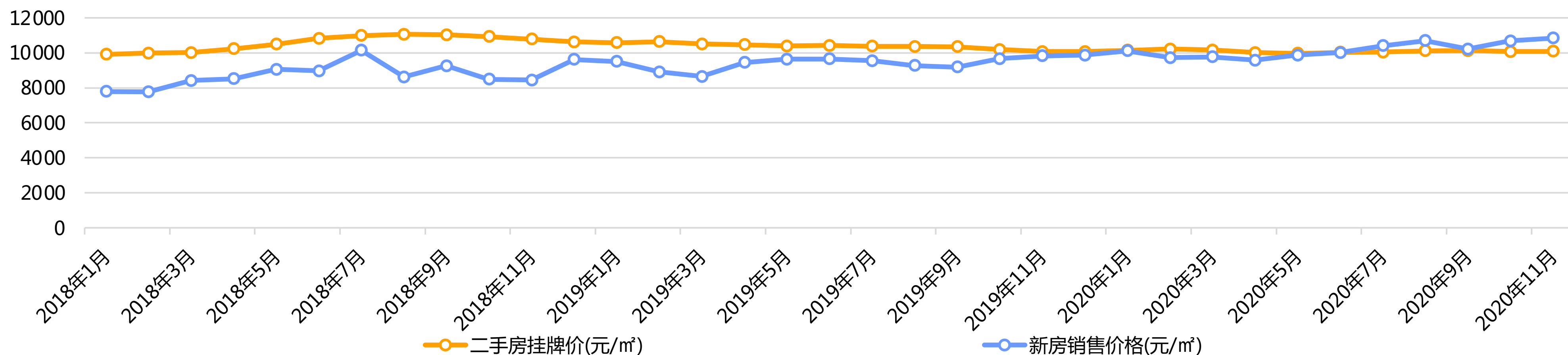
展望1：住房消费大升级，很强！

中国改革开放以来的最大变化,就是伴随经济与社会的发展,阶层结构也发生了划时代意义的转型。消费的升级过程表现着社会阶层结构的优化过程。对于不同的阶层而言,消费升级即是一个复杂的、梯度跟进的、对美好生活的主观需求存在异质化追求特征的生活改善过程。房地产大发展一样离不开消费升级。

- 回归住房的消费本质。强化住房消费属性，弱化住房投资属性，过往二十年房地产的快速发展取得了重大成果，居民的住房条件得到了极大改善，但也必须要看到部分城市和地区房价上涨过快，房产投机行为对于市场的平稳健康发展起到了明显的阻碍作用，“十四五”期间对于住房不炒的坚持，对于弱化住房投资属性这一基调会长期持续坚持。
- 重视居住品质的升级。促进住房消费的健康发展，一方面会加大对新建商品房质量的监控力度，提高住宅产业化覆盖水平，同步加大精装修住宅的市场占比，同时会推进户型、节能环保、小区绿化等多维度的居住水平提升；另一方面会加大对于老旧小区的改造力度，尤其是加装电梯以及小区停车位改造两方面的提升空间较大。
- 多维度满足人群住房需求。在做好新建商品住宅供应的基础下，大力推进住房租赁市场发展，尤其是在保证租赁房源量的快速增长的同时，提供分层分类产品来满足不同人口结构、不同年龄阶段、不同职业人群等的需求。另外也会在养老、旅游度假等层面开拓更多细分领域产品。

展望2：全国调控学“长沙”？很快！

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE



- 长沙成为“优等生”有两个必要前提，其一是调控下猛药，房价控制得好。从二线城市的房价来看，相比之下长沙近几年的波动明显很小，尤其是上涨幅度控制得力，市场的供求平衡性好，没有给炒房者提供任何炒作土壤；其二是房价控制得利的同时经济发展优良，打破了很多城市所谓的依赖“土地财政”来进行发展的怪圈，树立了没有高房价、没有高地价，城市的发展依然可有生有色的典型。
- 对于其他城市来说，长沙依然有许多值得借鉴的地方，包括在调控层面的力度以及根除炒房土壤政策力度，也包括在供应层面的不制造市场的供不应求。但值得关注的是，因为城市之间的差异性是客观事实，学习长沙不代表完全照按长沙模式，而更应该结合城市的特点进行精准调控，落实长效机制。

展望3：未来楼市调控有新信号？很准！

58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

2020年底，包括西安、成都、江西在内的部分省市纷纷出台楼市调控政策，政策的细致度和调控的精准度明显提升，并且释放出以下三个明显信号：



- 信号一：政策分化度和细致度增大，在西安和成都表现尤为明显，成都把购房人群分为**无房居民家庭、棚改货币化安置住户及普通购房家庭**3类，摇号政策则明显偏向前两类；西安则针对首套和二套的政策面拉大，首付成数和贷款的金融政策分化。保障首套刚需，控制二套及以上需求，并打击投资的信号十分明显。
- 信号二：以房价为锚，一旦出现过快上涨苗头就及时进行政策调整，这一点今年已在深圳、西安、银川等城市都有明显体现。11月西安出台政策的大背景就是2020年房价持续上行，其中新建商品房价格10月环比9月上涨0.5%，环比去年上涨7.6%。二手房10月环比上涨0.3%。此类热点城市的调控在2021年可能会强化。
- 信号三：从源头控制烂尾项目产生，江西出台加强商品房预售资金监管，预售资金应全部存入预售资金监管专用账户。预计这一政策也将在各地不断推出，通过强化预售资金的监管，以保证预售资金优先用于商品房项目工程建设，切实保障购房人的合法权益，防范房地产市场风险。

展望4：靠人才政策拉动楼市？很难！

- 变化一：核心城市抢人动作加快，如果说以往的抢人政策三线城市门槛更低的话，今年核心二线城市的政策也频频加大力度，包括苏州、南京、广州在内的本身对人口就具有较强吸聚能力的城市，在抢人政策放松的路径上也是大开“绿灯”，抢人的架势一点不马虎。

- 变化二：人才政策的边际效应明显递减。目前全国除了北京、上海两个城市放松的力度较弱外，其他城市几乎都是“火力全开”阵式，当各城的人才落户政策变得都几乎无门槛化时，政策本身所起到的作用就会极大弱化，而人口的流动趋势会回归到城市的基本面推动，即经济实际、产业化能力、发展潜力更大的城市，对人口的吸引力更大。

- 变化三：对楼市影响开始分化。人才政策对于楼市的影响主要是通过拉动人口流入来实现需求侧的增长，但不同的城市，尤其是二线城市楼市环境对于人口的吸引力也存在巨大差异，一方面类似长沙这类调控严，房价控制得好但经济实力增长又不弱的城市，会吸引更多人才去安家落户；另一方面类似厦门这类二手房价高企的城市，未来吸引到人口长期落户的房价层面的优势就表现较弱。同时一线城市也在存在着分化，北上深的房价会加速高端人才的流入，但也会在一定程度上影响到中低收入人才的进入脚步。

人才政策类型	涉及城市
购房补贴	济南、杭州、青岛、郑州等
生活补助	驻马店、杭州等
租房补贴	杭州、三亚、南京、北京等
落户政策	苏州、青岛、沈阳、南京、无锡、南昌等

展望5：租赁迎新新一波大发展？很稳！

- 租赁将成为未来发展的重点。对于大量的新市民、青年人的居住需求，未来采取更多增加租赁房源供给的方式进行解决。一方面未来参与到租赁行业中的企业会增多，租赁房源量、租赁土地的供给将增强，以满足不断增长的租赁需求；另一方面政府会进一步强化对租赁行业的重视度，不断会给予财政、税收等层面的支持，还会强化对长租公寓的资金监管以及对租金的监管。

- 从具体政策方向来看，土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，同时要求，国有和民营企业都要发挥功能作用。对长租公寓行业来看，则是“整顿租赁市场秩序，规范市场行为”。

时间	城市	主要内容
1月	深圳	既有商业和办公用房可改建为租赁住房
1月	广州	开展政策性租赁住房试点，租金为同地段市场租赁住房租金标准的50%至70%
1月	长沙	“租购并举”新举措，非住宅用房可改造为租赁住房
3月	广州	建设普通租赁住房每平方米补贴750元
3月	上海	保障住房租赁当事人合法权益，金融机构加大对住房租赁企业投放
4月	武汉	武汉部分区域将允许商业和办公存量用房改造为租赁住房。
5月	上海	鼓励建设年轻人、老年人融合居住的综合社区和长租公寓；营利性养老服务设施项目，以租赁、先租后让、出让方式供应，鼓励优先以租赁、先租后让方式供应。
6月	重庆	建立健全住房租赁体系，培育发展住房租赁市场
9月	北京	符合要求的集体土地建设租赁住房、改建租赁住房项目发放补贴，并且对租金涨幅提出一定的限制
10月	合肥	明确发展和规范住房租赁市场，加快建立租购并举的住房制度

展望6：房企融资压力会持续增强？很对！

- 全国整体融资环境预计会偏宽松，但房企的融资从紧态势不会改变。房企2021年房企短期偿债的压力并不小于2020年，值得关注的是，房企境内融资成本从今年8月开始就不断提升，境外融资利率更是不断走高，不少中小房企和负债水平较高房企境外债券票面利率高达10%以上。房企一方面需要“借新还旧”，另一方面渠道费用和土地及建造成本的增加导致利润不断被侵蚀，都会推动房企融资需求提升。

- 针对房企“三条红线”的管控标准会进一步清晰化，执行力度会进一步强化。在重点监管房企的违规融资、融资机构违规向房企提供资金便利的同时，针对房企降负债、降杠杆的要求将会变得更为明确，尤其是针对排名靠前的规模型高负债房企，将成为重点管控对象。

- 股权融资的比例将出现明显提升。房企的内外债规模很难再出现明显增长，加快存货的去化速度以及通过合作开放，引入战略投资者等方式会在房企中表现得更为普遍。值得关注的是为保障企业按原有节奏发展，降负债的同时房企将转而向资本市场更多谋求股权融资，以保障项目开发建设以及拿地。

“三道红线”

- 扣除预收账款的资产负债率:(总负债-预收账款)/(总资产-预收账款)，大于70%；
- 净负债率:(有息负债-货币现金)/净资产，大于100%；
- 现金短债比:现金及现金等价物/短期负债，小于1倍；

四类分档

- ▲ 绿档：“三道红线”全都满足：扣预资产负债率<70%，净负债率<100%，现金短债比>100%
- ▲ 黄档：“三道红线”满足两道
- ▲ 橙档：“三道红线”满足一道
- ▲ 红档：“三道红线”全部满足:扣预资产负债率>70%，净负债率>100%，现金短债比<100%

四类分档

- ▲ 绿档：有息负债规模年增速不超过15%
- ▲ 黄档：有息负债规模年增速不超过10%
- ▲ 橙档：有息负债规模年增速不超过5%
- ▲ 红档：有息负债规模不得增长

报告说明

1.数据来源：58安居客房产研究院报告数据基于市场公开信息、58同城网站及安居客网站自有监测数据、历史沉淀大数据等。

2. 数据周期及指标说明：报告整体时间段：2020.01-2020.12（具体数据指标参考各页标注）

3. 版权声明：58安居客房产研究院（以下简称“本机构”）是上海瑞家信息技术有限公司及北京五八信息技术有限公司等关联公司（以下简称“本公司”）旗下的内部组织，凡属本机构的权责，上海瑞家信息技术有限公司和北京五八信息技术有限公司其中任一公司均可单独负责或共同负责。本报告中所有的文字、图片、表格均受有关商标和著作权的法律保护，部分文字和数据采集于公开信息，所有权归属于本公司。本机构有权随时对报告内容予以补充、更正或修订。未经本公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、抄袭和改编，否则本公司有权进行维权保护自身权益。如引用、转载，需注明出处为58安居客房产研究院，且引用、转载不得悖于本报告原意或引起消费者误解。未经授权使用本报告的相关商业行为都将违反《中华人民共和国著作权》和其他法律法规以及有关国际公约的规定。

4. 免责条款：本报告内容由58安居客房产研究院整理制作，文中观点系本机构结合相关信息数据和行业经验所述， 力求公正、客观的为用户和市场提供更多信息参考。因受数据获取资源的局限性以及信息数据时效性的限制，报告中所述的资料、观点及推测仅反映本报告初次公开发布时的意见，任何机构或个人援引或基于上述数据所采取的任何行为所造成的法律后果以及引发的争议皆由行为人自行承担。本公司对此不承担任何担保或保证责任。报告中的任何表述，均应从严格经济学意义上理解，并不含有任何道德、政治偏见或其他偏见，用户也不应该从这些角度加以解读，本公司对任何基于这些偏见角度理解所可能引起的后果不承担任何责任，并保留采取行动保护自身权益的一切权利。



58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

58安居客房产研究院首席分析师：张波

58安居客房产研究院高级分析师：代金玲、成沅铭

联系方式：zhangbo_ajk@58.com

地址：上海浦东新区平家桥路100弄6号
晶耀前滩商务广场T7幢18-21层



PROPERTY
REPORT

